

**PROSPECTO INFORMATIVO
IDEAL LIVING, CORP.**

Sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 5997 del 18 de junio de 2007, otorgada ante la Notaría Octava del Circuito Notarial de la Ciudad 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.

**US\$30,000,000
Bonos Corporativos**

Oferta Pública de Bonos Corporativos (en adelante los “Bonos”) de Ideal Living, Corp. (el “Emisor”) por un valor nominal total de hasta Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán emitidos en una sola serie y serán ofrecidos a partir del 31 de mayo del 2009. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual fija del 9 % (la “Tasa de Interés”). Los Bonos devengarán intereses trimestralmente por trimestre vencido los días 31 de agosto, 30 de noviembre, 28 de febrero y 31 de mayo de cada año (cada uno “Día de Pago”), hasta la Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del saldo de la Emisión, el que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de los Bonos será 5 años desde la Fecha de Oferta y el pago a capital de los Bonos se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento. El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos, ya sea total o parcialmente, una vez finalizado el primer año contado a partir de la Fecha de Oferta. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Día de Pago (cada una “Fecha de Redención Anticipada” ver sección III.A.9).

Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Además, la Emisión contará con las siguientes garantías, debidamente constituidas a favor del Fideicomiso de Garantía (ver sección III.G): a) primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250333, inscrita al Documento 822599 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, consistente en un globo de terreno de aproximadamente 33 hectáreas con 6343 m2 ubicado en el Corregimiento de Juan Díaz, Llano Bonito, Provincia de Panamá (la “Finca Garantía”); b) efectivo disponible en la cuenta de concentración (la “Cuenta de Concentración”), a ser establecida por el Fiduciario en un banco de la localidad para recibir un monto establecido en \$165.00 por metro cuadrado producto de la enajenación parcial de la Finca Garantía.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100% *

LA OFERTA PUBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISION NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA COMISION RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISION NACIONAL DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

Denominación	Precio al público	Comisiones y gastos	Monto neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	\$7.18	\$992.82
Emisión	US\$30,000,000.00	\$215,513.00	\$29,784,487.00

**Fecha de Oferta: 31 de mayo del 2009
Fecha de Impresión: 28 de abril del 2009**

Ideal Living Corp.

Emisor

Torre Metrobank, piso 9
Urbanización Punta Pacífica
Apartado 0834-02142,
Panamá 9a, República de Panamá
Teléfono: +507 340 9300
msosa@santamariapanama.com

Portobelo Advisors, Inc.

Estructurador, Agente Colocador y Agente de Pago y Registro

Torres de las Américas, oficina 404B
Urbanización Punta Pacífica
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 304 8860
ivan@portobelocapital.com

**Galindo, Arias & López
Asesores Legales**

Avenida Federico Boyd No.18 y Calle 51
P.H. Scotia Plaza, pisos 10 y 11
Apartado 0816-03356
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 303-0303
calopez@gala.com.pa y clewis@gala.com.pa

**FMM Trust, S.A.
Agente Fiduciario**

Ave. Samuel Lewis y Calle 53
Edificio Omega, Piso 6, Oficina 6B
Apartado 0823-03090
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 301 6696
ssoto@fmmtrust.com.pa

Comisión Nacional de Valores

Entidad de Registro

Avenida Balboa
Edificio Bay Mall , Oficina 206
República de Panamá
Tel. +507 501 1700
Fax +507 501 1709
info@conaval.gob.pa

**Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Listado**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Tel. +507 269 1966
Fax +507 269 2457
bvp@panabolsa.com

**Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Central de Custodia**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá – Planta Baja
Ave. Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Tel. 214 6105
Fax 214 8175
latinc@latinclear.com.pa

INDICE

I.	Resumen de términos y condiciones de la Emisión.....	3
II.	Factores de riesgo.....	7
A.	De la oferta.....	7
B.	Del emisor y del proyecto.....	8
C.	Del entorno.....	9
D.	De la industria.....	11
III.	Descripción de la Oferta.....	12
A.	Detalles de la Oferta.....	12
B.	Plan de distribución de los Bonos.....	25
C.	Mercados.....	25
D.	Gastos de la Emisión.....	26
E.	Uso de los fondos recaudados.....	26
F.	Impacto de la Emisión.....	26
G.	Descripción de garantías.....	27
H.	Principal Fuente de Repago.....	27
IV.	Información del Emisor.....	29
A.	Descripción de la sociedad y actividades del Emisor.....	29
B.	Historia y desarrollo del Emisor.....	29
C.	Pacto Social y Estatutos.....	29
D.	Capitalización y endeudamiento (basado en EEEFs al 31-dic-08).....	31
E.	Capital accionario (basado en EEEFs al 31-dic-08).....	32
F.	Descripción de negocios del Emisor.....	32
G.	Descripción de la industria.....	39
H.	Litigios legales.....	41
I.	Sanciones administrativas.....	41
J.	Estructura organizativa.....	41
K.	Propiedades, Plantas y Equipo.....	42
L.	Tecnología, investigación, desarrollo, patentes y licencias.....	43
M.	Gobierno corporativo.....	43
N.	Información de tendencias.....	43

V.	Análisis de resultados financieros y operativos del Emisor	46
A.	Resumen de las cifras financieras del Emisor	46
B.	Discusión y análisis de los resultados de operaciones y de la situación financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2008 y 2007.....	47
C.	Análisis de perspectivas del emisor	48
VI.	Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados.....	49
A.	Directores.....	49
B.	Ejecutivos principales.....	50
A.	Asesores legales	51
B.	Auditores.....	52
C.	Asesores financieros	52
D.	Consultores y asesores de los Proyectos	52
E.	Compensación.....	53
F.	Prácticas de la junta directiva	53
G.	Empleados.....	54
H.	Propiedad accionaria	55
VII.	Accionistas	56
A.	Identidad y número de acciones.....	56
B.	Presentación tabular de la composición accionaria	56
VIII.	Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones	58
IX.	Tratamiento fiscal	60
A.	Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos	60
B.	Intereses generados por los Bonos.....	60
X.	Información adicional	61

I. Resumen de términos y condiciones de la Emisión

Emisor:	Ideal Living Corporation (el "Emisor" o la "Compañía").
Instrumento:	Bonos corporativos (los "Bonos").
Fecha de la Oferta:	31 de mayo del 2009 (la "Fecha de Oferta").
Monto de la Oferta:	Hasta treinta millones de dólares (US\$30,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Series:	Los Bonos serán emitidos en una sola serie.
Tasa y pago de interés:	Los Bonos devengarán una tasa de interés anual fija del 9 % (la "Tasa de Interés"). Los Bonos devengarán intereses trimestralmente por trimestre vencido los días 31 de agosto, 30 de noviembre, 28 de febrero y 31 de mayo de cada año (cada uno "Día de Pago"), hasta la Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del saldo de la Emisión, el que ocurra primero. Ver secciones III.A.4, III.A.5 y III.A.9.
Respaldo y garantía:	Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Además, la Emisión contará con las siguientes garantías, debidamente constituidas a favor del Fideicomiso de Garantía (ver sección III.G): <ol style="list-style-type: none">Primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250333, inscrita al Documento 822599 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, consistente en un globo de terreno de aproximadamente 33 hectáreas con 6343 m² ubicado en el Corregimiento de Juan Díaz, Llano Bonito, Provincia de Panamá (la "Finca Garantía").El efectivo disponible en la cuenta de concentración (la "Cuenta de Concentración"), a ser establecida por el Fiduciario en un banco de la localidad para recibir un monto establecido en \$165.00 por metro cuadrado producto de la enajenación parcial de la Finca Garantía.

Forma y denominación de los bonos: Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y múltiplos de dicha denominación (ver sección III.A)

Bonos Globales - Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente, los "Bonos Globales") emitidos en denominaciones de US\$1000.00 y múltiplos de dicha denominación, en forma nominativa y registrada, sin cupones, a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear.

Bonos Individuales - Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales ("Bonos Individuales"), en forma nominativa y registrada, sin cupones si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido o (ii) el Tenedor Registrado solicita la Emisión de su Bono como un Bono Individual.

Fecha de vencimiento: 31 de mayo del 2014 (la "Fecha de Vencimiento").

Pago de capital: El 100% del capital de los Bonos se pagará a los Tenedores Registrados en la Fecha de Vencimiento. Ver sección III.A.7.

Redención anticipada: El Emisor se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los Bonos, total o parcialmente, una vez finalizado el primer año contado a partir de la Fecha de Oferta al 100% de su valor, sin penalidad alguna para el Emisor. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Día de Pago.

Cualquier redención anticipada deberá ser de al menos cinco millones de dólares (US\$5,000,000), a menos que el saldo insoluto o remanente de la Emisión sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención será por la totalidad del saldo insoluto de la Emisión.

Si el Emisor decide, una vez finalizado el primer año, redimir anticipadamente total o parcialmente los Bonos, el pago de capital se hará en una Fecha de Redención Anticipada.

Para mayor información referirse a la sección III.A.9.

Principal fuente de repago: Venta de las propiedades a ser desarrolladas en el proyecto denominado Santa María Business District a ser desarrollado en la Finca Garantía (ver secciones III.H y IV.F.1)

Tratamiento fiscal: Ganancias de Capital: 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 registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y que su enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Intereses: De conformidad con el Artículo 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 lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor. Para mayor información referirse a la secciones II.C y IX.

Uso de los fondos: Los fondos derivados de la Emisión serán utilizados para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados en las fincas propiedad del Emisor y para usos generales corporativos, dependiendo de las necesidades del Emisor. Ver sección III.E.

Casa de valores y puesto de bolsa: Portobelo Advisors Inc.

Fiduciario: FMM Trust, S.A.

Modificaciones y cambios: Toda la documentación que ampara la emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos.

En el caso de cualquier otra modificación de los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de la Emisión, se requerirá el voto favorable de Tenedores Registrados que representen el 51% de los bonos emitidos y en circulación (la "Mayoría de los Tenedores Registrados").

Para mayor información, por favor referirse a la sección III.A.19.

Asesores legales: Galindo, Arias & López.

Leyes aplicables: La Emisión estará regida por las leyes de la República de Panamá.

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

Agente de pago y registro: Portobelo Advisors Inc. (el "Agente de Pago y Registro")

II. Factores de riesgo

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

A. De la oferta

Riesgo relacionado a la prelación de pago: El repago del capital de los Bonos depende en gran medida del éxito del proyecto inmobiliario comercial denominado Santa María Business District a ser desarrollado en la Finca Garantía. Los flujos de caja provenientes de los otros proyectos del Emisor están cedidos en su totalidad para garantizar el pago de intereses y capital de una facilidad bancaria (la "Facilidad Bancaria"). Por tanto, los Bonos no podrán utilizar los flujos provenientes de las ventas de los otros proyectos hasta que la Facilidad Bancaria sea cancelada en su totalidad.

Riesgo de repago de capital: El pago del capital de los Bonos a su vencimiento no provendrá de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Emisor, con las ventas del proyecto Santa María Business District, con los excesos de flujos provenientes del proyecto Santa María Golf & Country Club, o con fondos producto de un nuevo financiamiento.

Riesgo relacionado a la garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía a favor de los Tenedores Registrados. Los bienes del Emisor otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado y por consiguiente su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con la presente Emisión.

Riesgo de desastre natural: Un desastre natural podría afectar adversamente las operaciones del Emisor. Por tanto, los Tenedores Registrados están expuestos al impacto que un desastre natural pueda tener tanto en el proyecto Santa María Golf & Country Club como en el Santa María Business District.

Riesgo de redención anticipada: El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos, parcial o totalmente, en cualquier Día de Pago, una vez finalizado el primer año contado a partir de la Fecha de Oferta de la Emisión al 100% del valor nominal de los Bonos de acuerdo a lo establecido en la sección III.A.9 de este Prospecto y con base en los términos del Bono. Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores podrían perder la oportunidad de recibir una tasa de interés superior. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado negativamente.

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

Riesgo por falta de profundidad en el mercado secundario: Debido a la falta de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

Riesgo de dispensas por parte de los Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados que representen la Mayoría de los Tenedores Registrados como se describe en la sección III.A.10 podrán, a solicitud de Emisor, dar su dispensa de darse algún incumplimiento en las Obligaciones de Hacer descritas en la sección III.A.11. Por tanto, el resto de los Tenedores Registrados estarán sujetos a la dispensa, a pesar que puedan tener alguna objeción o reserva al respecto de la dispensa otorgada.

Riesgo de incumplimiento: El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de las Obligaciones de Hacer descritas en la sección III.A.11 o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la sección III.A.12, siempre que no hayan sido subsanados al tenor de lo contemplado en la sección III.A.13, conllevará al vencimiento anticipado de la Emisión. Por otro lado, el Fiduciario, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados (sección III.A.10) le soliciten, deberá expedir una declaración de vencimiento anticipado de la Emisión, de darse un Causal de Vencimiento Anticipado (ver sección III.A.13) una vez vencido el período de cura establecido en ésta sección y no se hubiese otorgado una dispensa para la misma.

Riesgo por falta de opinión independiente o calificación de riesgo: El Emisor no ha solicitado y no planea solicitar calificación de una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo de la presente Emisión.

Responsabilidad limitada: El artículo 39 de la ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación.

B. Del emisor y del proyecto

Riesgo de proyecto: El repago de los intereses y el capital de esta Emisión depende en gran medida de la demanda que tenga el proyecto inmobiliario comercial denominado Santa María Business District a desarrollarse en la Finca Garantía o la posibilidad de vender la Finca Garantía en su totalidad.

Riesgo relacionado a potenciales cambios en el plan maestro: El Emisor no puede garantizar que el plan maestro desarrollado para la ejecución de sus proyectos no se desviará de lo planteado. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar los planes presentados en cualquier momento, respetando las 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, tamaño de las propiedades a ofrecer, número de hoyos a desarrollar en la cancha de golf, vías de acceso a desarrollar, y características de los distintos servicios (“amenities”).

Riesgo relacionado al mercado objetivo: Los proyectos del Emisor están orientados al estrato económico más alto del país. La empresa ha realizado sus mejores esfuerzos para estimar el tamaño y apetito del mercado objetivo por este proyecto. Sin embargo, los proyectos están sujetos al apetito que el mercado objetivo tenga por el proyecto y por la capacidad de pago o endeudamiento del mercado objetivo.

Riesgo por ausencia de historial: Esta es la primera incursión de la Compañía en el desarrollo de proyectos de bienes raíces. Por tanto, no hay historial de la Compañía en el desarrollo de este tipo de proyectos.

C. Del entorno

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones bajo los Bonos, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes de tiempo en tiempo en Panamá.

Riesgo relacionado al tamaño de la economía: La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada, y está concentrada en el sector servicios, cuyas actividades representaron aproximadamente 77% del Producto Interno Bruto durante el 2007, según el informe económico anual del Ministerio de Economía y Finanzas (el “MEF”), este porcentaje se puede atribuir una porción importante a los servicios vinculados a las actividades del Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón y el sector bancario. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afectara adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el éxito de del desarrollo de los proyectos del Emisor.

Riesgo del impacto del precio del petróleo en la economía: Panamá no es un país productor de petróleo, y por tanto ha estado sujeto a la volatilidad del precio internacional de éste producto. Según el Informe Anual del 2007 del MEF, Panamá perdió \$1,219 millones entre el 2003 y el 2007 producto del incremento en el precio de las importaciones de derivados de petróleo. A pesar que recientemente en el 2008 el precio internacional del petróleo ha disminuido significativamente (~\$40/barril al 19-Ene-09), un aumento repentino en el precio del petróleo puede afectar adversamente la economía local panameña.

Riesgo de inflación: Panamá ha sido tradicionalmente un país con inflación baja al compararla a otros países de Latinoamérica. Esto se debe en gran medida al uso del dólar como moneda de curso legal. Sin embargo, los últimos dos años se han caracterizado por una mayor inflación relativa a la inflación histórica reportada. La inflación en Panamá es medida a través del Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República. Según estos datos, la inflación para el año 2007 fue de 4.2% y para el 2008 fue de 8.7%. La división que presentó la mayor variación fue la de Alimentos y Bebidas que para el 2008 fue de 14.9%. De acuerdo al MEF, este aumento en precios se debe en gran medida a factores externos como lo son el aumento de precio del petróleo, y el aumento general de los

precios de 'commodities'. Un período prolongado de inflación puede afectar adversamente la economía panameña y las perspectivas de la Compañía.

Riesgo político: La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

Riesgo de cambios en materia fiscal: Mediante la Ley 6 de 2005 (la "Ley 6"), el gobierno panameño adoptó ciertas reformas fiscales, incluyendo: (i) una expansión de la definición de renta gravable para que cubra ciertas fuentes de ingreso que anteriormente no eran consideradas gravables, (ii) una definición más restrictiva de renta de fuente extranjera (la cual no es gravable conforme a la legislación panameña), (iii) la introducción de un impuesto mínimo alternativo para personas naturales y jurídicas y (iv) la eliminación de ciertos incentivos fiscales de las actividades industriales y de la construcción. Adicionalmente, mediante la Ley 18 de 2006 (la "Ley 18"), se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley 1 de 1999 (la "Ley de Valores") que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, están exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozaría de dicha exención. Por otro lado, conforme a la Ley de Valores, los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores e inicialmente listados en una bolsa de valores u otro mercado organizado, están exentos del impuesto sobre la renta. Actualmente, la Ley 18 no ha sido regulada y, debido a que sus disposiciones no exceptúan de su ámbito de aplicación las enajenaciones de valores que se llevan a cabo fuera de Panamá, no está claro si las disposiciones de la Ley 18 aplicarían a las enajenaciones de los Bonos realizadas fuera de Panamá en transacciones que se lleven a cabo fuera de una bolsa de valores o mercado organizado. El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 6 y la Ley 18 alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos. Adicionalmente, el Emisor no puede garantizar que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro.

Riesgos relacionados a la recesión económica mundial: Los países industrializados entraron en un período de recesión en el 2008. Se estima que esta recesión seguirá vigente durante el 2009. Los efectos que pueda tener esta crisis a nivel local pueden afectar adversamente las proyecciones realizadas por la empresa.

D. De la industria

Riesgo por competencia: A pesar que actualmente no existen comunidades de golf en la ciudad de Panamá que sean comparables con las características del proyecto, existen otros proyectos de comunidades residenciales con canchas de golf que podrían atraer al mercado objetivo de Santa María Golf & Country Club. El desarrollo de proyectos similares a Santa María Golf & Country podría afectar adversamente las ventas esperadas del proyecto, impactando la capacidad de pago del Emisor.

Riesgo de alza en el costo de los materiales de construcción: En años recientes, los costos de los materiales de construcción han aumentado notablemente. A pesar que el precio de algunos de estos materiales han disminuido como consecuencia de la reducción de los precios internacionales de los 'commodities', todavía los precios de algunos materiales se mantienen en niveles altos. Notablemente, el precio de la arena, cemento, piedra y por tanto del concreto se mantienen altos. A pesar que la empresa ha hecho sus mejores esfuerzos para estimar el costo de desarrollo y construcción del proyecto, un período adicional de incrementos en los precios de los materiales de construcción puede impactar significativamente la rentabilidad del proyecto, y por tanto de la capacidad de repago de los Bonos.

III. Descripción de la Oferta

A. Detalles de la Oferta

La Asamblea de Accionistas del Emisor mediante resolución fechada el 10 de febrero del 2009 autorizó la Emisión de Bonos Corporativos (los "Bonos"), en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal total de TREINTA MILLONES DE DÓLARES (US\$30,000,000), de acuerdo a los términos y condiciones descritos en este Prospecto. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y múltiplos de dicha denominación.

La Fecha de Oferta de los Bonos es el 31 de mayo del 2009 (la "Fecha de Oferta"). La fecha de vencimiento de los Bonos es el 31 de mayo del 2014 (la "Fecha de Vencimiento"). Los Bonos serán emitidos en una sola serie. Los Bonos están registrados en la Comisión Nacional de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

Según el Acta de Asamblea de Accionistas del 10 de febrero del 2009 que autoriza la presente Emisión, para que los Bonos sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán ser firmados por cualesquiera dos (2) miembros de la Junta Directiva del Emisor. Adicionalmente, los Bonos deberán ser debidamente autenticados y fechados por un empleado autorizado del Agente de Pago y Registro. Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago y Registro como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dicho Bono (la "Fecha de Expedición") o, en relación con Bonos Globales, conforme el Emisor le instruya de tiempo en tiempo. El Agente de Pago y Registro mantendrá en sus oficinas principales un registro (el "Registro") en el cual anotará, la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo. El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

2. Forma de los Bonos

a. Bonos Globales: Con relación a la Emisión y registro de los Bonos, la Asamblea de Accionistas del Emisor, también autorizó que los mismos podrán ser consignados y transferidos a través de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir títulos globales o macrotítulos ("Bonos Globales") a favor de dichas centrales de valores, y en dicho caso, la Emisión, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

En caso de que los Bonos sean depositados y transferidos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada a operar en la República de Panamá, las personas que inviertan en los Bonos no tendrán Bonos registrados a su nombre en el Registro de Bonos, ni recibirán Bonos en

forma física. Dichos inversionistas adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos Globales, a través de un régimen especial de propiedad conocido como régimen de tenencia indirecta. Los inversionistas adquirirán derecho bursátiles sobre los Bonos directamente de LatinClear, si dichos inversionistas son participantes del sistema de LatinClear, o indirectamente a través de organizaciones que son participantes del sistema de LatinClear (los "Participantes").

Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los inversionistas tendrán derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. Ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Todo pago de capital e intereses bajo los Bonos Globales se hará a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

LatinClear, al recibir oportunamente cualquier pago de capital e intereses en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes a su vez, acreditarán las cuentas de custodia de los propietarios de derecho bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

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

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado de los Bonos (incluyendo la presentación de los Bonos para ser intercambiados como se describe a continuación) únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos Globales sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Comisión Nacional de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de

certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrá incluir otras organizaciones. Servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

b. Bonos Individuales: Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales ("Bonos Individuales"), en forma nominativa y registrada, sin cupones si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido o (ii) el Tenedor Registrado solicita la Emisión de su Bono como un Bono Individual. Los Bonos Individuales podrán ser convertidos en derechos bursátiles con respecto a Bonos Globales y consignados en LatinClear. De igual forma los derechos bursátiles respecto de los Bonos Globales podrán ser convertidos en Bonos Individuales, sujeto a las reglas de LatinClear, los contratos con intermediarios que sean aplicables y la ley. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la Emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la Emisión de dichos Bonos Individuales.

3. Agente de Pago y Registro

El Emisor ha designado a Portobelo Advisors, Inc. como Agente de Pago y Registro de la Emisión (el "Agente de Pago y Registro "). El Agente de Pago y Registro tendrá las funciones de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, sujetos a aprobación del Emisor y efectuar los pagos de intereses para cada Día de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago y Registro en la redención o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago y Registro según este Prospecto Informativo y el Contrato de Agente de Pago y Registro. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago y Registro no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

4. Tasa de Interés

Los Bonos devengarán una tasa de interés anual fija del 9% (la "Tasa de Interés").

5. Cómputo y Pago de Intereses

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al capital del mismo (i) desde su Fecha de Expedición si ésta ocurriese en un Día de Pago, o (ii) en caso de que la Fecha de Expedición no concuerde con la de un Día de Pago o con la Fecha de Oferta, desde el Día de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono (o desde la Fecha de Oferta si se trata del primer Período de Interés) hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

El período que comienza en la Fecha de la Oferta y termina en el Día de Pago inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago y termina en el Día de Pago inmediatamente siguiente se identificará como un "Período de Interés."

Los Bonos devengarán intereses trimestralmente por trimestre vencido los días 31 de agosto, 30 de noviembre, 28 de febrero y 31 de mayo de cada año (cada uno "Día de Pago"), hasta la Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del saldo de la Emisión, el que ocurra primero.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados por el Agente de Pago y Registro, para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés al saldo insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

El pago de intereses de los Bonos será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago y Registro, actualmente ubicadas en oficina 404B, Torres de las Américas, Blvd. Torres de las Américas, Punta Pacífica, ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central o (iii) mediante transferencia electrónica. Los costos y gastos relacionados con el pago por medio de transferencia electrónica serán sufragados por el Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y Registro y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago y Registro, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago y Registro no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco días hábiles antes de cualquier Día de Pago o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago y Registro escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago y Registro no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago y Registro. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y Registro y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

Si un Día de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, el Día de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicho Día de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del

cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente. El término "Día Hábil" significará todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá y en que efectivamente abran sus puertas al público los bancos de la ciudad de Nueva York en Los Estados Unidos de América.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago y Registro no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

En el caso de Bonos Globales, LatinClear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez que reciba los fondos del Emisor a través del Agente de Pago y Registro. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único con derecho a recibir pagos de capital e intereses con respecto de dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital, intereses, honorarios, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier impuesto, gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza.

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

6. Intereses Moratorios

En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará al Tenedor Registrado del Bono, como única compensación e indemnización (independientemente de cualesquiera daños causados), intereses sobre dicha suma de capital o interés no pagado, según sea el caso, a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés más dos por ciento (2%) aplicable al Bono correspondiente, desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

7. Pago de Capital

El capital de los Bonos será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento. El Emisor, a través del Agente de Pago y Registro, pagará al Tenedor Registrado de Bono el valor nominal de dicho Bono, en dólares de conformidad con lo establecido en este Prospecto. Adicionalmente, existe la posibilidad que los Bonos sean redimidos anticipadamente, ya sea parcial o totalmente como se describe en la sección III.A.9 del presente documento.

8. Precio de Venta

El Emisor ofrecerá inicialmente los Bonos en el mercado primario por su valor nominal. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas del Emisor o la(s) persona(s) que ésta designe podrá(n), de tiempo en tiempo, cuando lo consideren conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de un Día de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo adicional de los intereses por el período comprendido entre el Día de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono. El pago se efectuará en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

9. Redención Anticipada

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos, ya sea total o parcialmente, una vez finalizado el primer año contado a partir de la Fecha de Oferta. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Día de Pago (cada una "Fecha de Redención Anticipada").

En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de cinco millones de dólares (US\$5,000,000), a menos que el saldo insoluto o remanente de la Emisión sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del saldo insoluto de la Emisión. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión.

En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago y Registro las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

10. Mayoría de los Tenedores Registrados

Cualquier grupo de Tenedores Registrados que representen el 51% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación constituyen la "Mayoría de los Tenedores Registrados". Para efectos de esta Emisión de Bonos y en el evento en que el Emisor requiera modificar los Términos y Condiciones de los Bonos, deberán contar con la aprobación de esta mayoría.

11. Obligaciones de Hacer

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

- a. Suministrar a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del Emisor correspondientes a dicho período, debidamente auditados por una firma de auditores independientes. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Comisión Nacional de Valores.
- b. Suministrar a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los estados financieros del Emisor trimestrales interinos, a más tardar dos (2) meses después de terminado el trimestre. De igual forma, dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Comisión Nacional de Valores.
- c. Cumplir con la presentación de los informes de actualización (IN-T, IN-A), a los cuales se acompañan los estados financieros correspondientes, según se estipula en el Acuerdo 18-2000 de la Comisión Nacional de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo.
- d. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- e. Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- f. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club y del proyecto Santa María Business District.
- g. Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.
- h. Utilizar los fondos provenientes de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en este Prospecto.
- i. Cumplir con las disposiciones del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999 (la actual Ley de Valores), y reglamentos debidamente adoptados por la Comisión Nacional de Valores, así como

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

- j. Cumplir con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía (ver sección III.G).
- k. Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las Obligaciones de Hacer; o (ii) las Obligaciones de no Hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las Causales de Vencimiento Anticipado contenidas en la sección III.A.13.
- l. Establecer previo a la Fecha de Oferta de los Bonos el Fideicomiso de Garantía descrito en la sección III.G.

12. Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento, mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Comisión Nacional de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

- a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, sale and leaseback transactions), excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.
- c. Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento.
- d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- e. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
- f. Otorgar préstamos o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, o afiliadas que no resulten del giro normal del negocio.

13. Causales de Vencimiento Anticipado

Constituirán causales de vencimiento anticipado de los Bonos las siguientes:

- a. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de los Bonos, en cualquier Día de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de diez (10) días calendarios, una vez sea notificado por el Agente de Pago y Registro.
- b. Si se decretan secuestros o embargos en contra de los bienes de El Emisor o se dictan sentencias en fallos presentados contra el Emisor, que en su conjunto representen un monto superior a

CINCO MILLONES DE DOLARES (US\$5,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.

- c. Si la Finca Garantía resulta secuestrada o embargada, y tales procesos o medidas no son afianzadas dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.
- d. Si se decreta la quiebra del Emisor.
- e. Si el Emisor incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No Hacer salvo que la Mayoría de los Tenedores de los Bonos autoricen expresamente y por escrito dicho incumplimiento.
- f. Si se produce algún evento de incumplimiento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen más de CINCO MILLONES DE DOLARES (US\$5,000,000.00), y dicha situación persiste por un plazo de sesenta (60) días calendarios.
- g. Si cualquiera de las Declaraciones y Garantías del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) siguientes.
- h. Si se nacionaliza, expropia o confisca la Finca Garantía o las acciones del Emisor.
- i. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional, y que afecte directa y materialmente la capacidad de pago del Emisor.

En caso de que una o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanadas dentro del plazo estipulado o 30 días después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellas Causales de Vencimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Fiduciario, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados se lo soliciten, podrá (A) expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado"), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Emisor y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y (B) solicitar al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor.

Para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato será necesario que el Tenedor Registrado haya notificado por escrito al Emisor, a través del Agente de Pago y Registro, y presentado a éste último evidencia de la propiedad de sus derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales o los certificados físicos si fuera el caso.

14. Declaraciones y Garantías

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, a la Fecha de Oferta de la presente Emisión, el Emisor declara y garantiza lo siguiente:

- a. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
- b. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos han sido debidamente autorizados por el Emisor y constituyen una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
- c. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no violan o contradicen ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringen, violan o contradicen el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
- d. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
- e. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
- f. Los estados financieros auditados del Emisor para el período concluido el 31 de diciembre de 2007 fue preparado por auditores de reconocimiento internacional y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los períodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
- g. Los estados financieros interinos no auditados con cierre al 31 de diciembre del 2008 fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) reflejan correctamente la posición financiera del Emisor y presentan una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante el período que cubre, y no

existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.

- h. El Emisor no ha incurrido en ninguna causal de incumplimiento ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
- i. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditados, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.

15. Deterioro, Mutilación, Hurto, Pérdida o Destrucción de los Bonos

En aquellos casos que un Tenedor Registrado opte por la tenencia un Bono individual físico, y el mismo Bono se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor, a través del Agente de Pago y Registro la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar por el Bono deteriorado o mutilado.

Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad de susodicho procedimiento judicial, cuando considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago y Registro exijan a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

16. Transferencia del Bono; Canje por Bono de Diferente Denominación; Título

En aquellos casos que un Tenedor Registrado opte por la tenencia un Bono Individual, las siguientes cláusulas serían aplicables:

a) *Transferencia del Bono.* Los Bonos son únicamente transferibles en el registro administrado por Agente de Pago y Registro. Cuando un Bono sea entregado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia, el Agente de Pago y Registro cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad y sujeto a lo establecido en este Prospecto Informativo. El nuevo Bono emitido por razón de la transferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago y Registro. El Agente de Pago y Registro y se reserva el derecho de solicitar que dicho endoso sea autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago y Registro en el registro completará el proceso de transferencia del Bono.

El Agente de Pago y Registro no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los 10 Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago o Fecha de Vencimiento. Por favor referirse a la sección IX.A para información concerniente al impacto fiscal de la enajenación de un Bono Individual que no sea ejecutado a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

b) Canje por Bonos de diferente denominación. Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago y Registro el canje de un Bono por otros Bonos de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago y Registro, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago y Registro en sus oficinas principales las cuales están actualmente ubicadas en oficina 404B Torres de las Américas, Blvd. Torres de las Américas, Punta Pacífica, ciudad de Panamá, República de Panamá.

c) Título. El Agente de Pago y Registro, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago y Registro hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago y Registro observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" será de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984. El Agente de Pago y Registro no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago y Registro razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

17. Sumas no cobradas; prescripción

a) Intereses y capital no cobrados. Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor según los términos y condiciones de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado, o que sean debidamente retenidas por el Agente de Pago y Registro, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los Bonos, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

b) Prescripción. Las obligaciones del Emisor según los términos y condiciones de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley.

18. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación al Agente de Pago y Registro deberá ser dada por escrito y entregada personalmente como se detalla a continuación y la misma se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea entregada al Agente de Pago y Registro de conformidad con lo establecido en esta Sección:

Portobelo Advisors Inc.
Oficina 404B
Torres de las Américas
Blvd. Torres de las Américas
Punta Pacífica, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Atención: Agente de Pago y Registro
Teléfono +507 304 8860
Fax +507 304 8850

El Agente de Pago y Registro podrá variar su dirección antes indicada mediante notificación al Tenedor Registrado. Cualquiera notificación o comunicación del Emisor al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse, a opción del Agente de Pago y Registro y en coordinación con el Emisor, mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación por una vez en días distintos y consecutivos. Si la notificación o comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso, y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

19. Enmiendas y cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Comisión Nacional de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Comisión Nacional de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de esta Emisión, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados según se estipula en la Sección III.A.10. En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Comisión Nacional de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento

para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores.

B. Plan de distribución de los Bonos

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Portobelo Advisors, Inc., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de Puesto de Bolsa asociado debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje.

El Emisor pagará a Portobelo Advisors, Inc., por realizar la negociación de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una comisión de 1/2% sobre el valor nominal de los Bonos negociados. Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Comisión Nacional de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente emisión.

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Bonos objeto de la presente emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Los Bonos de la presente emisión no estarán suscritos por Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores o Empleados del Emisor. Ninguna porción de la emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos.

La emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores. No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Portobelo Advisors, Inc. La Emisión no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución CNV No. 121-09 del 27 de abril del 2009. Esta autorización no implica que la Comisión recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión

favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Comisión Nacional de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

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

D. Gastos de la Emisión

	Precio al público	Comisión de venta	Monto neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$5.00	\$995.00
Total	US\$30,000,000.00	US\$150,000.00	\$US\$29,850,000.00

Adicionalmente, el Emisor incurrirá los siguientes gastos, los cuales representan 0.2% de la Emisión:

Comisión o gasto	Periodicidad	Monto
Honorarios legales (aprox.)	Inicial	10,000
Comisión de Registro ante la CNV por Oferta Pública	Inicial	4,500
Inscripción en la Bolsa de Valores de Panamá	Inicial	250
Tarifa de negociación en la Bolsa de Valores de Panamá	Inicial	24,688
Código ISIN asignado por la Bolsa de Valores de Panamá	Inicial	75
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	10,000
Comisión de Agente Fiduciario	Anual	12,500
Otros gastos (impresión, publicidad, notario, etc.)	Inicial	3,500
TOTAL		65,513

El monto aproximado a recibir por parte del Emisor de colocarse la totalidad de los Bonos neto de comisiones y gastos sería aproximadamente \$29,784,487.00.

E. Uso de los fondos recaudados

El Emisor recibirá con la presente Emisión, neto de comisiones y gastos estimados, el monto aproximado que se indica en la sección III.D, y utilizará esta suma para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados en las fincas propiedad del Emisor (ver sección IV.F) y usos generales corporativos dependiendo de las necesidades del Emisor.

F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de los Bonos, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros interinos al 31 de diciembre del 2008 como base de análisis, sería el siguiente:

En miles de US\$	Interino	<u>Adiciones</u>	Proforma
	<u>31-dic-2008</u>		<u>31-dic-2008</u>

Anticipos recibidos de clientes	8,870		8,870
Cuentas por pagar	2,784		2,784
Deuda bajo arrendamiento financiero	122		122
Préstamos por pagar	28,428		28,428
Bonos por pagar	0	30,000	30,000
Provisiones laborales por pagar	63		63
TOTAL DE PASIVOS	40,268		70,268
Acciones comunes	52,992		52,992
Déficit acumulado	-2,308		-2,308
TOTAL PATRIMONIO	50,684		50,684
PASIVOS + PATRIMONIO	90,952		120,952

G. Descripción de garantías

La Emisión estará respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los Bonos (el "Fideicomiso de Garantía") en el cual FMM Trust, S.A., actuará como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El Fiduciario, ante un incumplimiento de lo pactado por parte del Emisor, está obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguardia de los intereses de los inversionistas.

El Fideicomiso de Garantía contendrá las siguientes garantías:

- a. Primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250333, inscrita al Documento 822599 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, consistente en un globo de terreno de aproximadamente 33 hectáreas con 6343 m² ubicado en el Corregimiento de Juan Díaz, Llano Bonito, Provincia de Panamá (la "Finca Garantía"), quedando Banco General como acreedor hipotecario en segundo grado (segunda hipoteca) de la Finca Garantía.
- b. El efectivo disponible en la cuenta de concentración (la "Cuenta de Concentración"), a ser establecida por el Fiduciario en un banco de la localidad para recibir un monto establecido en \$165.00 por metro cuadrado producto de la enajenación parcial de la Finca Garantía. El Fiduciario, al recibir el monto anteriormente descrito, está facultado para ejecutar la liberación parcial de la Finca Garantía, conforme se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración podrán ser utilizados por el Emisor para llevar a cabo una redención anticipada, bajo los términos establecidos en la Sección III.A.9., o para pagar el saldo remanente de la emisión, ya sea anticipadamente o a vencimiento. En caso de una venta total de la propiedad, el Emisor deberá depositar en la Cuenta de Concentración fondos suficientes para cubrir el 100% de las obligaciones de los Bonos.

H. Principal Fuente de Repago

La principal fuente de repago del capital de los Bonos es:

- la venta de las propiedades del proyecto denominado Santa María Business District a ser desarrollado en la Finca Garantía;
- los activos líquidos libres del Emisor
- efectivo disponible en la Cuenta de Concentración.

Los flujos provenientes del proyecto denominado Santa María Golf & Country Club serán cedidos a favor de la Facilidad Bancaria que a la fecha de impresión de este prospecto no había sido debidamente perfeccionada.

IV. Información del Emisor

A. Descripción de la sociedad y actividades del Emisor

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 Torre Metrobank, piso No. 9, Urb. Punta Pacífica, Ciudad de Panamá. El número de teléfono de la oficina es el +507 340 9300, y número de fax +507 340 9330. Apartado postal 0834-02142, Panamá 9a, República de Panamá. Sitio web: <http://www.santamariapanama.com>.

B. Historia y desarrollo del Emisor

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

ILC fue constituida con el propósito de 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 IV.F del presente documento.

Desde su constitución hasta la Fecha de Oferta, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

C. 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

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.

D. Capitalización y endeudamiento (basado en EEFs al 31-dic-08)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2008 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	Interino 12 meses 31-dic-08	
Anticipos recibidos de clientes	8,870	(i)
Cuentas por pagar	2,784	
Deuda bajo arrendamiento financiero	122	
Préstamos por pagar	28,428	(ii)
Provisiones laborales por pagar	63	
TOTAL DE PASIVOS	40,268	
Acciones comunes	52,992	
Déficit acumulado	-2,308	
TOTAL PATRIMONIO	50,684	
PASIVOS + PATRIMONIO	90,952	

- i. Cuenta consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital a propiedades en proceso de desarrollo
- ii. Préstamos bancarios con Banco General y Metrobank, con saldos de \$23,428,379 y \$5,000,000 respectivamente. La línea de crédito de Metrobank está garantizada con fianzas limitadas de los accionistas, de acuerdo con su participación accionaria, por un monto máximo de \$5,000,000. La línea de crédito con Banco General está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades del Emisor, entre las cuales está la Finca Garantía. No obstante lo anterior, la primera hipoteca que pesaba sobre la Finca Garantía a favor de Banco General ha sido postergada a la Fecha de Oferta de la Emisión y debidamente hipotecada en primer grado a

favor del fideicomiso de garantías, quedando Banco General como acreedor hipotecario en segundo grado (segunda hipoteca) de la Finca Garantía.

E. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-08)

Al 31 de diciembre de 2008, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$50,684,060, 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 Oferta 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	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614

Durante el año fiscal anterior a la fecha de este Prospecto, 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 de Oferta, 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 Oferta 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 de Oferta no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

F. 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 éste proyecto están cedidos en su totalidad para pagar los intereses y capital de la Facilidad Bancaria.

La información que se presenta en esta sección IV.F 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 IV.F 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 Prospecto Informativo, y en tal caso, sólo con el propósito de ofrecer la presente Emisión a potenciales inversionistas.

1. Santa María Business District

a) Descripción General

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

El plan maestro contiene el desarrollo de 91 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 \$90 por metro cuadrado vendible.

Según los términos del fideicomiso de garantía, el Emisor debe depositar en la Cuenta de Concentración \$165.00 por cada metro cuadrado que solicite segregar de la Finca Garantía. Por tanto, con la venta del 66% del Proyecto se repaga el 100% del capital de los Bonos. Esto representa una cobertura de 150% del capital de los Bonos. Adicionalmente, el precio por metro cuadrado en el Santa María Business District es considerablemente superior a \$165, 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

El proyecto Santa María Business District está en su etapa inicial de mercadeo. Por tanto, no se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros. Sin embargo, a la fecha hay negociaciones con potenciales compradores por una totalidad de 60,000 metros cuadrados.

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 213 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2013). 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:

- § 54 lotes de terrenos (ES Lots)
- § 130 unidades de Viviendas Unifamiliares (SF Homes y Courtyard Villas)
- § 29 apartamentos de lujo (Residences on the Green)
- § 9 hoyos de Golf (Nicklaus Design)

b) Ubicación

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.

c) Productos

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

Lotes de terreno (ES Lots)

- § Aproximadamente 54 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 & Villas)

- § Aproximadamente 130 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

Condominios de Lujo

- Torre de mediana altura con aprox. 29 unidades
- § Hasta 19 pisos de altura, incluyendo estructuras de estacionamientos subterráneos
- § Apartamentos de 2 a 3 recámaras de un rango de tamaño de entre 170 a 550 m2
- § Suites penthouses de 1,050m2
- § Ubicación con vista a los lagos y el campo de golf
- § Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US\$1,300,000 a US\$1,430,000

d) Fases de Desarrollo

El Proyecto será desarrollado en 3 Fases dentro de 2 parcelas principales (Parcela Sur y Parcela Norte del Corredor Sur). A continuación se presenta la descripción de todas las Fases:

Fases:	Fase 1 del Proyecto	Fase 2 del Proyecto	Fase 3 del Proyecto
Descripción:	<ul style="list-style-type: none"> § Parcela de 116.0 hectáreas localizada al sur del Corredor Sur. § Tiempo estimado de desarrollo de la Fase 1 son 6.5 años e incluye 9 de los 18 hoyos de la cancha de golf. § Incluirán garitas de seguridad las 24 horas, club atlético y social y opción de compra de una membresía de un prestigioso club de golf. § Contará con 54 lotes colindando con la cancha de golf 	<ul style="list-style-type: none"> § Parcela de 62.4 hectáreas localizada al sur del Corredor Sur. § Tiempo estimado de desarrollo de la Fase 2 es de 8 a 10 años. La Fase 2 iniciará en paralelo a la Fase 1 según la demanda del mercado. § La Compañía dejará abierta la opción de vender parcelas sin desarrollar a terceros 	<ul style="list-style-type: none"> § Parcela de 106.1 hectáreas localizada al norte del Corredor Sur. § Incluye los 9 hoyos restantes de la cancha de golf. § Venta de esta área estimada para el 2013 en adelante según la demanda del mercado. § Área con mayor densidad de población que incluye residencias, rascacielos, centros comerciales y establecimientos de venta al por menor § La Compañía dejará abierta la opción de vender parcelas sin desarrollar a terceros

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

Santa María Country Club

- § Será requisito que todos los propietarios de Santa María sean parte de este club atlético / social.
- § 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 un 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:	§ Parejas profesionales establecidas con hijos § Parejas establecidas que ya no tengan a nadie viviendo con ellos § Entusiastas del golf	§ "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 le ofrece a estos clientes a través de las oficinas de Ideal Living Corp. y a través de acuerdos de distribución con un número limitado de compañías de bienes raíces.

h) Infraestructura

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

- § **Drenes verticales ("wick drains"):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para 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.

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 2007 la Compañía no tenía propiedades en pre-venta por lo que no se celebró ningún contrato promesa de compra-venta ni se recibió abonos.

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por la pre-venta de 28 lotes (ES Lots) de un total de 54 lotes en la Fase 1. El valor total de los 28 lotes mencionados anteriormente es de \$38 millones y se ha recibido abonos por la suma de \$6 millones al 31 de diciembre del 2008. Al 31 de diciembre del 2008, no se han ofrecido los productos relacionados a las Viviendas Unifamiliares ni de los apartamentos de los Condominios de Lujo.

Además de los abonos a contratos de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre del 2008 existe un saldo de \$2.9 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 (miles de US\$)	31-dic-2008
Opciones Lotes-Reservaciones	425
Opciones Residenciales-Reservaciones	1,680
Opciones Apartamentos-Reservaciones	760
Contratos compra-venta Lotes	6,005
TOTAL	8,870

G. Descripción de la industria

1. 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.

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. Para más información al respecto de esta tendencia referirse a la sección IV.N.3.

2. Competencia

Aunque no existen comunidades de golf de plan maestro en la ciudad de Panamá que se comparen con la escala, exclusividad y calidad del Proyecto, existen comunidades residenciales de menor tamaño que también atraerán al mercado objetivo de Santa María Golf & Country Club. Entre las mismas tenemos las siguientes:

Proyecto	Etapas	Características generales
Tucán Golf & Country Club	En construcción	Viviendas unifamiliares de entre 200 y 450 metros cuadrados. Precios estimados varían desde \$500m hasta \$1,000m.
Embassy Club, Embassy Village	En construcción	Viviendas unifamiliares y dúplex. Precios entre \$400m y \$750m.

Toscana del Este	Terminado	Reventa de lotes urbanizados sin vivienda dentro de una comunidad cerrada en Costa del Este. Precios estimados de reventa entre \$650m y \$700m.
------------------	-----------	--

Adicionalmente, existen varios proyectos de apartamentos en diferentes ubicaciones de la ciudad que están orientados al estrato alto-alto. Es la opinión del Emisor que a pesar que estos proyectos están orientados al mismo estrato, estos proyectos no son necesariamente competidores directos. Algunos son:

Proyecto	Etapas	Ubicación
Terrace Condominums, Forest Tower, Eagle's Landing	Construcción	Tucán Golf & Country Club
Pearl, Ocean Two, Elevation, The Plaza	Construcción	Costa del Este
Trump Tower	Construcción	Punta Pacifica

H. Litigios legales

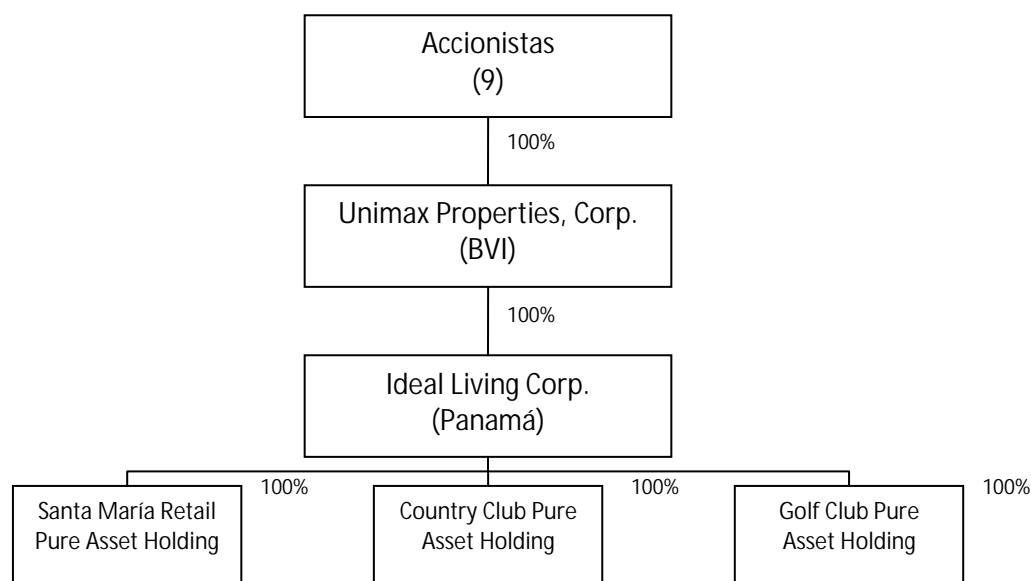
A la fecha de este Prospecto, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Comisión Nacional de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

I. Sanciones administrativas

A la fecha de este Prospecto, 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.

J. 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.

K. Propiedades, Plantas y Equipo

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

Las fincas que comprenden la propiedad son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$m)	Valor de avalúo (US\$m)
250330	52.4	7.8	23.6
250331	37.7	4.6	16.9
250332	26.0	6.1	11.7
250333	33.6	9.9	100.9
250334	1.1	0.2	5.6
250338	3.0	0.4	1.3
250339	14.6	3.8	6.6
277637	15.9	3.7	39.7
277646	4.8	1.2	11.9
277648	10.2	2.7	25.6
277652	8.7	1.3	26.2
277654	11.9	1.8	9.6

277655	40.3	6.0	32.2
277659	13.2	1.6	26.4
277664	4.7	0.6	11.9
277665	6.4	0.9	19.1
Total	284.5	52.6	369.2

Al 31 de diciembre del 2008, el Emisor ha invertido más de \$32 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

L. Tecnología, investigación, desarrollo, patentes y licencias

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

M. Gobierno corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, 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.

N. Información de tendencias

1. Tendencias macroeconómicas

Datos suministrados por el "World Economic Outlook Database", Octubre del 2008, Fondo Monetario Internacional:

	2004	2005	2006	2007	2008Est.	2009Proy.	2010Proy.
PIB (US\$m)	13,099	14,041	15,239	16,998	18,408	19,844	21,352
Crecimiento real	7.5%	7.2%	8.5%	11.5%	8.3%	7.8%	7.6%
Variación en IPC	0.4%	2.9%	2.5%	4.2%	9.2%	5.9%	3.9%

El desempeño reciente de la economía panameña ha sido bastante favorable con crecimientos reales del PIB entre 7% y 11% para los últimos cinco años. Se espera un crecimiento saludable de la economía para los próximos dos años, con una menor inflación al compararla con la inflación reportada en el 2008.

Por otro lado, algunos expertos esperan una desaceleración en el crecimiento económico debido a las siguientes circunstancias:

- Impacto de la recesión en los países industrializados
- Incertidumbre en el mercado financiero internacional
- Restricción del crédito a nivel bancario local

Como resultado de estos desarrollos, la firma INDESA, en entrevista publicada por el periódico La Prensa el 6 de febrero del 2009, estima que el PIB crecerá entre 3.9% y 5.2% en el 2009.

2. Tendencias en el mercado financiero

Durante el 2008, el Sistema Bancario Panameño fue caracterizado por un crecimiento estable y una saludable calidad de la cartera de préstamos. La actual inestabilidad financiera en los mercados internacionales todavía no ha tenido un impacto sustancial en la el Sistema Bancario Panameño.

Se espera que la escasez de liquidez en el mercado interbancario internacional tenga un impacto importante en el mercado bancario local, dado que muchos bancos de la plaza se financian con líneas interbancarias de bancos estadounidenses y europeos. Al igual, los bancos internacionales con Licencia General tienen su propia serie de retos que tienen que enfrentar, debido a la condición financiera de sus casas matrices.

Se espera a futuro políticas más conservadoras para el otorgamiento de créditos tanto comerciales como de consumo.

3. Tendencias de la industria de construcción

Según datos de la Contraloría General de la República, el sector construcción ha sido uno de los principales motores de crecimiento de la economía panameña en los últimos años, junto con el sector turismo. Para el 2007, el sector construcción contribuyó \$809 millones al PIB anual de la República de Panamá, con un crecimiento en términos reales de 20.5%. Este crecimiento se atribuye especialmente al desarrollo inmobiliario, con cierto aporte por parte de obras públicas e infraestructura.

Se espera que el crecimiento del sector construcción disminuya en los próximos años. Ésta desaceleración estará parcialmente contrarrestada por el desarrollo de algunos proyectos de magnitud como lo es la expansión del Canal de Panamá (en proceso), el potencial desarrollo de una refinería en el Pacífico de Chiriquí, el desarrollo de dos islas artificiales cerca de la costa de Punta Pacifica, el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, la construcción del complejo Faros de Panamá, entre otros.

El factor principal que puede afectar el desarrollo de la industria de construcción es el aumento en el precio de los insumos. En los últimos años, como resultado del boom inmobiliario, el precio de los insumos ha aumentado considerablemente como se muestra a continuación:

Rubro	Jun-2007	Jun-2008	Aumento
Cemento estructural (quintal)	5.81	7.22	24%
Acero deformado (barra de ½" x 30' tonelada corta)	514	1,250	143%
Plywood (3/4" x 4' x 8')	21.50	34.75	62%

Recientemente, esta tendencia de aumento de precios se ha invertido parcialmente, debido a la disminución de los precios internacionales de los 'commodities'. Esto ha traído como consecuencia una disminución en el precio de algunos insumos (i.e. acero, combustibles, aluminio, etc.). Sin embargo, existen otros productos que no han revertido su tendencia (i.e. cemento, arena).

Lastimosamente, no existen datos confiables publicados acerca de los precios de inmuebles. Por tanto, no podemos mostrar analíticamente las tendencias recientes en cuanto al precio de los inmuebles en

general en la República de Panamá. Sin embargo, es la opinión de expertos, que como consecuencia del reciente boom inmobiliario y del aumento del precio de los insumos, ha habido un aumento significativo en los precios de los inmuebles tanto residenciales como comerciales durante los últimos 3 años. A pesar de que esta tendencia no se ha revertido, pareciera que los precios de inmuebles (medidos en dólares por metro cuadrado) se hayan estabilizado.

V. Análisis de resultados financieros y operativos del Emisor

A. Resumen de las cifras financieras del Emisor

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras de Ideal Living Corp.:

	Auditado 12 meses <u>31-dic-2006</u>	Auditado 12 meses <u>31-dic-2007</u>	Interino 12 meses <u>31-dic-2008</u>
BALANCE GENERAL (en US\$ '000s)			
Efectivo y depósitos en bancos	101	4,090	2,087
Cuentas por cobrar	120	156	109
Anticipos a proveedores	0	619	1,115
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	52,692	52,692	52,692
Construcciones en proceso	1,902	8,965	32,041
Inventario de Materiales	0	0	1,093
Maquinaria, mobiliario y equipo	238	305	386
Impuesto sobre la renta diferido	131	594	983
Otros activos	16	221	447
TOTAL DE ACTIVOS	55,198	67,641	90,952
Anticipos recibidos de clientes	0	5,260	8,870
Cuentas por pagar	43	762	2,784
Deuda bajo arrendamiento financiero	7	13	122
Préstamos por pagar	2,470	10,000	28,428
Provisiones laborales por pagar	2	15	63
TOTAL DE PASIVOS	2,521	16,050	40,268
Acciones comunes	52,992	52,992	52,992
Déficit acumulado	-314	-1,400	-2,308
TOTAL PATRIMONIO	52,677	51,591	50,684
PASIVOS + PATRIMONIO	55,198	67,641	90,952
	Auditado 12 meses <u>31-dic-2006</u>	Auditado 12 meses <u>31-dic-2007</u>	Interino 12 meses <u>31-dic-2008</u>
ESTADO DE RESULTADOS (en US\$ '000s)			
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	-158	-898	-656
Gastos de operación y administrativos	-285	-652	-640
Pérdida antes de ISR	-443	-1,549	-1,296
Impuesto sobre la renta diferido	130	463	389
Pérdida neta	-313	-1,086	-907

RAZONES FINANCIERAS	Auditado 12 meses <u>31-dic-2006</u>	Auditado 12 meses <u>31-dic-2007</u>	Interino 12 meses <u>31-dic-2008</u>
LIQUIDEZ			
Capital de trabajo	177	4,103	527
Act. Corrientes / Pas. Corrientes	5.13	6.38	1.19
APALANCAMIENTO			
Patrimonio / Activos	0.95	0.76	0.56
Deuda financiera / Patrimonio	0.05	0.19	0.56
RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre activos	-0.6%	-1.6%	-1.0%
Rendimiento sobre patrimonio	-0.6%	-2.1%	-1.8%
Margen de ganancia	n.a.	n.a.	n.a.

NOTA ACLARATORIA: Al 31 de diciembre del 2006 y por el año terminado en esa fecha, los estados financieros adjuntos presentaban la situación financiera combinada así como el desempeño financiero combinado de Trilux Holdings., Inc. y Tel & Net Activities, Inc. A partir del 22 de junio del 2007, luego de la fusión por incorporación de ambas entidades, la entidad que reporta es Ideal Living Corp.

B. Discusión y análisis de los resultados de operaciones y de la situación financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2008 y 2007

1. Activos y liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$67.6 millones al 31-dic-07 a \$91.0 millones al 31-dic-08, reflejando un aumento de \$23.4 millones. Este aumento se debe principalmente a una inversión de \$23 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar un total de \$32 millones de Construcciones en Proceso al 31 de diciembre del 2008.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron por un monto similar del 31 de diciembre del 2007 al 31 de diciembre del 2008, pasando de \$16 millones a \$40 millones, un aumento neto de \$24 millones. La mayoría de este aumento en pasivos se da en el rubro de Préstamos por pagar, los cuales aumentaron por \$18 millones en el 2008. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$3.6 millones, mientras que las cuentas por pagar aumentaron por \$2 millones.

Los activos corrientes del Emisor se redujeron de \$4.9 millones a \$3.3 millones, reflejando una disminución de \$1.6 millones. Esta reducción se debe principalmente a una disminución del efectivo de alrededor de \$2 millones, contrarrestada parcialmente por un aumento en los Anticipos a Proveedores de \$0.5 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes / pasivos corrientes) al 31-dic-2008 de 1.19, reflejando una disminución al compararlo con el índice de liquidez al 31-dic-2007. Esto se debe principalmente a la reducción del balance de efectivo y al aumento de las Cuentas por pagar en el período del 2008.

2. Recursos de capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2008, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$50.7 millones, reflejando las 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 aumentó de 0.19 a 0.56, principalmente debida a un aumento de \$18 millones en el rubro de Préstamos por pagar.

3. Resultados de las operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja pérdidas en los períodos analizados, ya que está en proceso de desarrollo de los Proyectos. A su vez, no cuenta con ingreso de ventas, dado que ninguna de las propiedades han sido vendidas ni canceladas. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja únicamente los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Sin embargo, el Emisor ha pre-vendido 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.

Los gastos totales de la empresa se mantienen básicamente igual entre los períodos analizados, reflejando una pequeña disminución de \$253 mil. La rentabilidad de la empresa es negativa para los períodos analizados.

C. Análisis de perspectivas del emisor

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 \$100 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.

VI. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

A. Directores

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

Carlos Pellas Chamorro

Nacionalidad: Nicaragüense

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

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

El Sr. Pellas es accionista mayoritario de un conglomerado de empresas financieras, industriales y comerciales. Es Presidente de la Junta Directiva de la empresa dueña del Grupo BAC CREDOMATIC en Centroamérica y de BAC Florida Bank. El Sr. Pellas es Presidente de la Junta Directiva de SER Corp., empresa dueña de Nicaragua Sugar Estates y de Compañía Licorera de Nicaragua dueños del Ingentio San Antonio y del Ron Flor de Caña respectivamente. Es Presidente de la Junta Directiva de GBM Corp. También es Presidente de Pellas Development Group, empresa que está desarrollando importantes inversiones de bienes raíces en Centroamérica. Es accionista y director de Casa Pellas y del Hospital Metropolitano Vivian Pellas. El Sr. Pellas es Graduado de Stanford University donde obtuvo su Licenciatura en Economía y dos Maestrías una en Investigación de Alimentación y otra en Administración de Empresas.

Alberto Vallarino Clement

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 2 de abril de 1951

Domicilio Comercial: Torres de las Américas, oficina 1602B, Punta Pacífica, Panamá, Rep. de Panamá

El Sr. Vallarino actuó por más de veinte años como Presidente Ejecutivo de Grupo Banistmo. Actualmente funge como accionista principal de Grupo VerdeAzul S.A. Grupo VerdeAzul es a su vez accionista de diversas empresas y proyectos en Panamá en los sectores de hotelería y turismo, desarrollo inmobiliario, centros comerciales entre otros. Entre las propiedades más importantes de Grupo VerdeAzul están el Hotel Bristol (Panamá), Hotel Bristol Buenaventura, y el Desarrollo Turístico Buenaventura.

Mayor Alfredo Alemán

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

Domicilio Comercial: Torre Metrobank, piso 9, Blvd. Torre de las Américas, Punta Pacífica, Panamá, 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: Panameño

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.

B. Ejecutivos principales

Ing. Martín Sosa - Director General

El Ing. Sosa cuenta con más de 17 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.

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

Sr. Irving Caballero - Gerente Financiero

El Sr. Caballero 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), la administración del fideicomiso correspondiente con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor con Deloitte & Touche. Posee más de 10 años de experiencia en el ramo.

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

La licenciada Anabelle Narbona de Martin cuenta con amplia experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en DIVISA, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutiva de Ventas.

Más recientemente ha mantenido posiciones de Ejecutiva de Ventas en Empresas Bern, en donde impulso varios proyectos residenciales en Costa del Este y en el desarrollo 360 At the Canal como Directora de Ventas.

Sr. Gerardo Mendivil De La Parra - Gerente de Construcción

El Sr. Mendivil fue el Gerente de Construcción del Corredor Sur y del Proyecto de Punta Pacífica para la compañía ICA Panamá, S.A y mantiene más de 27 años de experiencia en proyectos de construcción a gran escala.

Sr. Aurelio Escalona - Gerente de Ingeniería

Ingeniero Civil panameño, egresado de la Universidad de Kansas, con 18 años de experiencia en administración de personal de campo y personal técnico de la oficina central para la inspección, supervisión y construcción de proyectos; coordinación, elaboración de diseños y cálculos, presupuestos de construcción y especificaciones técnicas de infraestructura y edificaciones en proyectos gubernamentales y privados desarrollados en el territorio nacional. Dentro de la experiencia profesional, laboro en la compañía FG Guardia y Asociados desde el año 1992-2006 y forma parte del grupo de profesionales de Ideal Living Corp. del 2006 al presente.

A. Asesores legales

Asesor legal de la Emisión – Galindo, Arias & López

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Galindo, Arias & Lopez. Las personas de contacto principal son Carla López y Cristina Lewis.

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

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

Asesor Legal – Greenberg Traurig, Palm Beach, FL (www.gtlaw.com)

Prepararán los documentos legales de ambos clubes y brindarán asesoría legal para el desarrollo de los documentos legales del proyecto.

B. Auditores

KPMG, con domicilio en Torre KPMG, Calle 50 No. 54, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0816-1089, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 208-0700; y Fax: 215-7863, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es el Sr. Luis Venegas, con Correo electrónico: lvenegas@kpmg.com y el Gerente Senior encargado es el Sr. Jorge E. Castellón, con Correo electrónico: jcastrellon@kpmg.com.

C. Asesores financieros

Portobelo Advisors Inc. – Asesor financiero de la Emisión

Portobelo Advisors Inc. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Comisión Nacional de Valores, el listado de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Adicionalmente, Portobelo Advisors Inc. actuó como agente colocador y puesto de bolsa de la Emisión.

Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor

CFO de Grupo Pellas con más 12 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).

D. Consultores y asesores de los Proyectos

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.globalgoldadvisors.com)

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

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

Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

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

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

Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP

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

E. Compensación

1. 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 Oferta, 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.

2. 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 2008 fue US\$642 m.

F. Prácticas de la junta 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 constiurá 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 marzo del 2009.

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

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

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 se 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.

G. Empleados

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

Departamento	2006	2007	2008
Dirección General	0	3	2
Mercadeo y Ventas	1	3	2
Contabilidad y Finanzas	0	3	8
Construcción	6	14	5
Ingeniería	0	2	4
Control de Proyecto	0	0	4
Mantenimiento y Servicios	1	2	4
Monitoreo Ambiental	0	0	1
Informatica	0	1	0
Totales	8	28	30

H. 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

Tomando en cuenta la propiedad accionaria indirecta de los directores, dignatarios, y ejecutivos principales, a través de su participación en Unimax Properties Corporation, obtenermos 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

VII. Accionistas

A. Identidad y número de acciones

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%

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	2,846,453	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. Desde su fundación el 22 de junio de 2007, Ideal Living Corp. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha del presente Prospecto no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria

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	2,846,453	100.00%	9

VIII. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre del 2007, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-07	12 meses 31-dic-08
Activos:		
Cuentas por cobrar	145,762	109,098
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	0	3,493,118
Cuentas por pagar	55,585	68,355
	55,585	3,561,473
	12 meses 31-dic-07	12 meses 31-dic-08
Gastos de Operación y Publicidad:		
Servicios administrativos y financieros	10,000	132,042
Gastos de publicidad y mercadeo	262,396	484,064
	272,396	616,106
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	409,413	535,896
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	0	166,884
Compra de software	206,164	137,668
	615,577	840,448

Al 31 de diciembre del 2008, 16 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de promesa de compra-venta, bajo los cuales, de cumplirse los términos y condiciones, les correspondería pagar un monto total de \$21.4 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto Santa María Golf & Country Club. Al 31 de diciembre del 2008, los abonos relacionados a estos acuerdos de promesa de compra-venta totalizaban \$3.5 millones como se detalla en la tabla anterior.

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

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Pellas Development Services	Servicios profesionales	145,617
Pellas Development Services	Implementación de Software SAP Probau R3	137,668
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	315,239
Servicio de Ingeniería Civil A.E.	Servicios profesionales	48,000
Diseños de Infraestructuras Civiles, S.A.	Servicios profesionales	20,000
Construcciones y Asesorías Técnicas	Servicios profesionales	50,800
Construcciones y Equipos Universales, S.A.	Servicios profesionales	22,000
Betare Holding, Inc.	Servicios profesionales	98,500
BB&M, S.A	Servicios de promoción y publicidad	101,273
Publito De Panama, S.A.	Servicios de Letreros y Vallas en el Corredor Sur	211,481
Rustic Estates, Inc.	Servicios de consultoría y estudios de mercados	150,000

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.

Ninguna de las partes que brindan servicios relacionados al registro de los valores objeto de la oferta es parte relacionada del Emisor. El Sr. Patricio Lanuza, asesor financiero del Emisor respecto a la emisión y CFO del Grupo Pellas es parte relacionada del Emisor.

Portobelo Advisors, Inc. actúa como estructurador y agente colocador de la Emisión. Iván Zarak y Jaime Sosa, miembros de Portobelo Advisors, Inc., son directores de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Ricardo Zarak, miembro de Portobelo Advisors, Inc. es director de LatinClear.

IX. 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.

X. Información adicional

La oferta pública de que trata este Prospecto y los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que de otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores ubicadas en el piso 2 del Edificio Bay Mall, oficina 206 en la Avenida Balboa, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Esta Emisión de Bonos ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., una bolsa de valores debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para operar en la República de Panamá.

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión que no esté expresamente contemplada en este Prospecto. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor o de los Suscriptores asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Prospecto. La información contenida en este Prospecto es únicamente responsabilidad del Emisor.

Apéndices

1. Estados financieros auditados 31 de diciembre del 2007
2. Estados financieros interinos 31 de diciembre del 2008

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2007

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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



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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE IDEAL LIVING CORP.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Ideal Living Corp. (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

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

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de 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 entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Ideal Living Corp. al 31 de diciembre de 2007, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG

20 de agosto de 2008
Panamá, República de Panamá

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

Balance de Situación

31 de diciembre de 2007

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo y depósitos en bancos		4,089,879	100,885
Cuentas por cobrar	3, 4	156,379	119,569
Anticipos a proveedores		618,949	0
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	5	52,691,602	52,691,602
Construcciones en proceso	6	8,965,001	1,901,695
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	7	304,566	237,628
Impuesto sobre la renta diferido	15	593,948	130,671
Otros activos	8	220,889	16,380
Total de activos		<u><u>67,641,213</u></u>	<u><u>55,198,430</u></u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio de los accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes		5,260,000	0
Cuentas por pagar	3, 9	762,168	42,986
Deuda bajo arrendamiento financiero		13,238	6,661
Préstamos por pagar	10	10,000,000	2,470,000
Provisiones laborales por pagar		14,670	1,664
Total de pasivos		16,050,076	2,521,311
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	11	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		(1,400,477)	(314,495)
Total del patrimonio de los accionistas		51,591,137	52,677,119
Compromisos y contingencias	14		
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		67,641,213	55,198,430

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 12	(897,525)	(158,248)
Gastos de operación y administrativos	3, 13	(651,734)	(285,082)
Total de gastos		<u>(1,549,259)</u>	<u>(443,330)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		<u>(1,549,259)</u>	<u>(443,330)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	15	<u>463,277</u>	<u>130,120</u>
Pérdida neta		<u><u>(1,085,982)</u></u>	<u><u>(313,210)</u></u>

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

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio del Accionista</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005		39,529,458	(1,285)	39,528,173
Aporte de capital	11	13,462,156	0	13,462,156
Pérdida neta - 2006		<u>0</u>	<u>(313,210)</u>	<u>(313,210)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006		52,991,614	(314,495)	52,677,119
Pérdida neta - 2007		<u>0</u>	<u>(1,085,982)</u>	<u>(1,085,982)</u>
Balance al 31 de diciembre de 2007		<u>52,991,614</u>	<u>(1,400,477)</u>	<u>51,591,137</u>

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

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Actividades de operación			
Pérdida neta		(1,085,982)	(313,210)
Ajuste para conciliar la pérdida antes de impuesto con el efectivo neto provisto por:			
Impuesto sobre la renta diferido		(463,277)	(130,120)
Depreciación		62,470	8,149
Construcciones en proceso	6	(7,063,306)	(1,607,518)
Cuentas por cobrar	4	(36,810)	(119,569)
Anticipos a proveedores		(618,949)	0
Otros activos	8	(204,509)	(16,380)
Anticipos recibidos de clientes		5,260,000	0
Cuentas por pagar	9	719,182	42,986
Otros pasivos		13,006	1,664
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(3,418,175)</u>	<u>(2,133,998)</u>
Actividades de inversión			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	7	<u>(129,408)</u>	<u>(245,777)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(129,408)</u>	<u>(245,777)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento en financiamiento recibido	10	7,536,577	0
Disminución en financiamiento recibido		0	(10,985,495)
Capital social pagado		0	13,462,156
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>7,536,577</u>	<u>2,476,661</u>
Aumento neto del efectivo		3,988,994	96,886
Efectivo al inicio del año		100,885	3,999
Efectivo al final del año		<u>4,089,879</u>	<u>100,885</u>

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

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2007

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

Trilux Holdings, Inc., fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 9 de junio de 2005 y su principal actividad era la construcción y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Tel & Net Activities, Inc., fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 16 de noviembre de 2005 y su principal actividad era la construcción y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Ideal Living, Corp. (la Compañía) fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007, producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades Trilux Holdings, Inc., y Tel & Net Activities, Inc., y su principal actividad es la construcción y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club. La Compañía es una subsidiaria poseída 100% por UNIMAX PROPERTIES, CORPORATION, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

Al 31 de diciembre de 2006 y por el año terminado en esa fecha, los estados financieros combinados presentaban la situación financiera combinada, así como el desempeño financiero y los flujos de efectivo combinados de Trilux Holdings, Inc. y Tel Net Activities, Inc. A partir del 22 de junio de 2007, luego de la fusión por incorporación de ambas entidades, la entidad que reporta es Ideal Living Corp. Por consiguiente, el desempeño financiero y los flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2007, incluyen los gastos, las entradas y las salidas de efectivo que incurrieron en forma combinada las dos entidades fusionadas durante el período del 1 de enero al 21 de junio de 2007.

La fusión por incorporación se reconoció en los estados financieros de Ideal Living, S. A. a los valores en libros que presentaban en los registros de contabilidad respectivos de cada entidad fusionada al 22 de junio de 2007, debido a que esta fusión representa una combinación de negocios bajo control común.

Ideal Living, Corp., está ubicada en el Edificio Metrobank, piso N° 9, Urbanización Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 en la Compañía laboraban 28 y 8 empleados, respectivamente.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Compañía el 20 de agosto de 2008.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB"), y el Comité Internacional de Interpretaciones de Información financiera (IFRIC) del IASB, que son relevantes para sus operaciones y efectivas para el período contable que inició el 1 de enero de 2007.

Notas a los Estados Financieros

(b) *Base de Preparación*

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los terrenos que se sujetan a revaluación periódica.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere de parte de la administración, la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los estimados y las presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y varios otros factores que se consideran son razonables bajo las circunstancias, cuyos resultados forman la base para hacer de los juicios sobre el valor corriente de los activos y pasivos que no se pueden obtener de otras fuentes más evidentes. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Los resultados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base continua y corriente. La revisión de los estimados se reconoce en el período en el cual el estimado es revisado si dicha revisión afectase sólo dicho período, o en el período de la revisión y/o períodos futuros, si la revisión afecta ambos, el período corriente y/o períodos futuros.

(c) *Inventarios*

Los inventarios consideran (i) el valor razonable de los terrenos en tierra adquiridos y (ii) los costos de desarrollo relacionados con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se cargan a resultados.

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

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

Activos propios

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

Erogaciones subsecuentes

Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Depreciación

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

(e) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de las Compañías, son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

(f) *Provisiones*

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

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

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

(g) *Impuesto sobre la renta*

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

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

(h) *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance general de las Compañías cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Notas a los Estados Financieros

Cuentas por cobrar

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

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el balance general, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias que devengan intereses son registradas cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión. Los cargos financieros son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento hasta el punto de que no hayan sido cancelados en el período en que se generaron.

Cuentas por pagar

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

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente

En el balance general, los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(3) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2007 y por el año terminado en esa fecha, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>145,762</u>	<u>119,569</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>55,585</u>	<u>27,304</u>
Gastos de Operación y Publicidad:		
Servicios administrativos	10,000	30,000
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>262,396</u>	<u>0</u>
	<u>272,396</u>	<u>30,000</u>
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	409,413	0
Compra de software	<u>206,164</u>	<u>0</u>
	<u>615,577</u>	<u>0</u>

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.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Accionistas	97,762	103,569
Relacionadas - otras	<u>58,617</u>	<u>16,000</u>
	<u>156,379</u>	<u>119,569</u>

(5) Terrenos para Futuro Desarrollo Urbanístico

Al 31 de diciembre de 2007, los terrenos están compuestos por fincas, cuyo valor en libros y valor de avalúo se detallan a continuación:

<u>Finca</u> <u>No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en</u> <u>Libros</u>	<u>Valor</u> <u>de Avalúo</u>
250,330	52 Has. 3,972.27 Mts. 2	7,801,947	23,578,766
250,331	37 Has. 6,849.70 Mts. 2	4,650,672	16,958,236
250,332	26 Has. 0,693.36 Mts. 2	6,098,777	11,728,636
250,333	33 Has. 6,343.00 Mts. 2	9,948,956	100,902,900
250,334	1 Has. 1,100.08 Mts. 2	255,302	5,550,040
250,338	2 Has. 9,899.94 Mts. 2	420,094	1,345,497
250,339	14 Has. 5,896.51 Mts. 2	3,793,309	6,565,343
277,637	15 Has. 8,651.41 Mts. 2	3,712,989	39,662,853
277,646	4 Has. 7,610.89 Mts. 2	1,162,504	11,902,723
277,648	10 Has. 2,434.70 Mts. 2	2,657,654	25,608,675
277,652	8 Has. 7,204.70 Mts. 2	1,298,478	26,161,410
277,654	11 Has. 9,405.56 Mts. 2	1,777,953	9,552,445
277,655	40 Has. 3,031.90 Mts. 2	6,001,145	32,242,552
277,659	13 Has. 2,189.95 Mts. 2	1,631,346	26,437,990
277,664	4 Has. 7,453.71 Mts. 2	613,391	11,863,427
277,665	6 Has. 3,772.12 Mts. 2	<u>867,085</u>	<u>19,131,636</u>
Total		<u>52,691,602</u>	<u>369,193,129</u>

El valor de avalúo de los terrenos fue obtenido de evaluadores independientes. Los análisis de los evaluadores independientes fueron realizados a diciembre de 2007.

(6) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Planos y estudios	3,888,811	589,280
Costos de urbanización	948,695	92,423
Intereses pagados y cargos bancarios	807,820	246,614
Costos administrativos y operacionales	3,045,924	973,378
Obras inducidas de infraestructura	<u>273,751</u>	<u>0</u>
Total	<u>8,965,001</u>	<u>1,901,695</u>

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(7) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2007</u>			<u>Total</u>
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	
Costo:				
Saldo inicial	98,910	71,741	75,126	245,777
Compras	<u>520</u>	<u>112,612</u>	<u>16,276</u>	<u>129,408</u>
Saldo al final del año	<u>99,430</u>	<u>184,353</u>	<u>91,402</u>	<u>375,185</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,694	4,582	873	8,149
Gasto del año	<u>11,694</u>	<u>24,037</u>	<u>26,739</u>	<u>62,470</u>
Saldo al final del año	<u>14,388</u>	<u>28,619</u>	<u>27,612</u>	<u>70,619</u>
Saldo neto	<u>85,042</u>	<u>155,734</u>	<u>63,790</u>	<u>304,566</u>

	<u>2006</u>			<u>Total</u>
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	
Costo:				
Saldo inicial	0	0	0	0
Compras	<u>98,910</u>	<u>71,741</u>	<u>75,126</u>	<u>245,777</u>
Saldo al final del año	<u>98,910</u>	<u>71,741</u>	<u>75,126</u>	<u>245,777</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	0	0	0
Gasto del año	<u>2,694</u>	<u>4,582</u>	<u>873</u>	<u>8,149</u>
Saldo al final del año	<u>2,694</u>	<u>4,582</u>	<u>873</u>	<u>8,149</u>
Saldo neto	<u>96,216</u>	<u>67,159</u>	<u>74,253</u>	<u>237,628</u>

(8) Otros Activos

El detalle de otros activos al 31 de diciembre de 2007 se presenta a continuación:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Programa SAP Probau	206,164	0
Depósitos en garantía	12,877	9,382
Seguros pagados por anticipado	1,548	912
Otros	300	300
Crédito fiscal	<u>0</u>	<u>5,786</u>
Total	<u>220,889</u>	<u>16,380</u>

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(9) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Accionistas y partes relacionadas	55,585	27,304
Comerciales	572,408	0
Otras	<u>134,175</u>	<u>15,682</u>
	<u>762,168</u>	<u>42,986</u>

(10) Préstamo por Pagar

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía tenía un convenio de línea de crédito no rotativa con el Banco General, S.A. garantizada con primera hipoteca y anticresis de todas las fincas detalladas en la nota 5, hasta por B/.10,000,000 con vencimiento en enero de 2008, la cual devenga intereses a tasa fija de 6.99375% anual. A esa fecha, el saldo es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Banco General, S. A.	<u>10,000,000</u>	<u>2,470,000</u>
Total	<u>10,000,000</u>	<u>2,470,000</u>

El Banco General, S. A. y la Compañía, mediante la Escritura Pública No.11,308 del 28 de mayo de 2008 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, convinieron, entre otras cosas, en aumentar el monto límite del contrato de la línea de crédito hasta la suma de veinticinco millones de dólares (US\$25,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y, asimismo, en aumentar el monto de los gravámenes hipotecarios y anticréditos que acceden a dicho contrato, también hasta la suma de veinticinco millones de dólares (US\$25,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

(11) Acciones Comunes

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2007)	2,846,453	95,498
Acciones comunes con valor nominal de B/.1.00	<u>0</u>	<u>5,000</u>
Total de acciones comunes	<u>2,846,453</u>	<u>100,498</u>

La emisión de acciones en el año 2007 resultó del proceso de fusión de entidades relacionadas y la creación consecuente de Ideal Living, S. A. (véase la nota 1).

En el año 2006 el aporte de capital registrado, no resultó en emisión adicional de acciones.

Las acciones al 31 de diciembre de 2006, corresponde a la suma de los capitales individuales combinadas de Trilux Holdings, Inc. y Tel & Net Activities, Inc.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(12) Gastos de Publicidad

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2007, los gastos publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Estudio de mercadeo	323,295	64,831
Publicidad	223,580	65,231
Letreros y vallas	175,765	0
Promoción	170,567	27,941
Papelería – impresos	4,318	245
Total	<u>897,525</u>	<u>158,248</u>

(13) Gastos de Operación y Administrativos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2007, los gastos administrativos y operacionales se detallan así:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Salarios	136,147	0
Viajes –viáticos	121,722	45,137
Impuesto – tesoro nacional	98,721	8,257
Alquiler de oficina	75,674	5,226
Comunicación y teléfono	32,457	3,269
Seguridad	27,169	9,527
Alquiler de equipos	27,113	0
Comestibles e insumos	22,311	0
Útiles de oficina	15,115	0
Transporte	14,853	0
Mantenimiento de oficina	13,773	0
Asesoría - contratación de personal	12,660	140,614
Energía eléctrica	11,475	0
Servicios administrativos	10,000	30,000
Atención a clientes	7,242	11,229
Combustibles y lubricantes	6,253	0
Recargos e intereses no capitalizables	5,001	9,599
Fotocopias	3,657	0
Asesoría - reglamentos copropiedad	0	15,000
Otros	10,391	7,224
Total	<u>651,734</u>	<u>285,082</u>

(14) Compromisos y Contingencias

La Compañía ha suscrito un contrato de arrendamiento por el uso del local donde opera su oficina en Panamá. El término original de duración de este contrato fue pactado a tres años a partir del 1 de noviembre de 2006.

Los cánones de arrendamiento para los próximos dos años ascenderán aproximadamente a:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2008	69,144
2009	76,244

Notas a los Estados Financieros

El gasto de alquiler del inmueble en Panamá ascendió a B/.75,674 para el año terminado el 31 de diciembre de 2007 (2006: 5,226).

(15) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 31 de diciembre de 2007 el impuesto sobre la renta diferido asciende a B/.593,948 (2006: B/.130,671).

La Compañía decidió asignar en el año fiscal en que termine la obra, la totalidad de las rentas brutas, gastos y costos respectivos de acuerdo con el Artículo 123, inciso C del Decreto Ejecutivo 170 de 1993.

Las partidas de impuesto sobre la renta diferido se originan del efecto impositivo de pérdidas fiscales no utilizadas.

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía mantenía un impuesto sobre la renta diferido activo por el valor de B/.463,277 (2006: B/.130,671), tal como se muestra a continuación:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>463,277</u>	<u>130,120</u>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	130,671	551
Más:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>463,277</u>	<u>130,120</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido - activo	<u>593,948</u>	<u>130,671</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber el impuesto sobre la renta diferido activo detallado anteriormente.

(16) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Las siguientes presunciones fueron establecidas por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación:

(a) Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar y Préstamos por Pagar

El valor en libros de las cuentas por cobrar, por pagar y otros pasivos con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

(17) Riesgos de Instrumentos Financieros

El balance de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros como: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar.

Notas a los Estados Financieros

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

(a) *Riesgo de crédito*

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

(b) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía monitorea periódicamente sus flujos de efectivo y el proceso de cobros para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

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

	<u>2007</u>		<u>Total</u>
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	4,089,879	0	4,089,879
Cuentas por cobrar	156,379	0	156,379
Anticipos a proveedores	618,949	0	618,949
Total de activos	<u>4,865,207</u>	<u>0</u>	<u>4,865,207</u>
<u>Pasivos</u>			
Anticipos recibidos de clientes	5,260,000	0	5,260,000
Cuentas por pagar	762,168	0	762,168
Otros pasivos	8,184	19,724	27,908
Préstamos por pagar	0	10,000,000	10,000,000
Total de pasivos	<u>6,030,352</u>	<u>10,019,724</u>	<u>16,050,076</u>
Margen de liquidez neto	<u>(1,165,145)</u>	<u>(10,019,724)</u>	<u>(11,184,869)</u>

	<u>2006</u>		<u>Total</u>
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	100,885	0	100,885
Cuentas por cobrar	119,869	0	119,869
Total de activos	<u>220,754</u>	<u>0</u>	<u>220,754</u>
<u>Pasivos</u>			
Cuentas por pagar	42,986	0	42,986
Otros pasivos	3,647	4,678	8,325
Préstamos por pagar	0	2,470,000	2,470,000
Total de pasivos	<u>46,633</u>	<u>2,474,678</u>	<u>2,521,311</u>
Margen de liquidez neto	<u>174,121</u>	<u>(2,474,678)</u>	<u>(2,300,557)</u>

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

Estados Financieros interinos no auditados

31 de diciembre de 2008

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

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Nota remisoría
Balance de Situación
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

NOTA REMISORIA

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp. al 31 de diciembre del 2008, que incluyen el balance de situación y, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Irving A. Caballero
CPA N° 7800
26 de febrero de 2009
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Balance de Situación interino no auditado

31 de diciembre de 2008

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Efectivo y depósitos en bancos		2,086,897	4,089,879
Cuentas por cobrar	3, 4	109,098	156,379
Anticipos a proveedores		1,114,833	618,949
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	5	52,691,602	52,691,602
Construcciones en proceso	6	32,040,642	8,965,001
Inventario de Materiales		1,093,289	
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	7	385,587	304,566
Impuesto sobre la renta diferido	15	982,696	593,948
Otros activos	8	446,991	220,889
Total de activos		<u>90,951,635</u>	<u>67,641,213</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio de los accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3	8,869,522	5,260,000
Cuentas por pagar	3, 9	2,784,039	762,168
Deuda bajo arrendamiento financiero		122,137	13,238
Préstamos por pagar	10	28,428,379	10,000,000
Provisiones laborales por pagar		63,498	14,670
Total de pasivos		<u>40,267,575</u>	<u>16,050,076</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	11	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		<u>(2,307,554)</u>	<u>(1,400,477)</u>
Total del patrimonio de los accionistas		<u>50,684,060</u>	<u>51,591,137</u>
Compromisos y contingencias	14		
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>90,951,635</u>	<u>67,641,213</u>

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

Estado de Resultados interino no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 12	(655,882)	(897,525)
Gastos de operación y administrativos	3, 13	<u>(639,942)</u>	<u>(651,734)</u>
Total de gastos		<u>(1,295,824)</u>	<u>(1,549,259)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		<u>(1,295,824)</u>	<u>(1,549,259)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	15	<u>388,747</u>	<u>463,277</u>
Pérdida neta		<u><u>(907,077)</u></u>	<u><u>(1,085,982)</u></u>

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

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas interino no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio del Accionista</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005		39,529,458	(1,285)	39,528,173
Aporte de capital	11	13,462,156	0	13,462,156
Pérdida neta - 2006		<u>0</u>	<u>(313,210)</u>	<u>(313,210)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006		52,991,614	(314,495)	52,677,119
Pérdida neta - 2007		<u>0</u>	<u>(1,085,982)</u>	<u>(1,085,982)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007		52,991,614	(1,400,477)	51,591,137
Pérdida neta - 2008		<u>0</u>	<u>(907,077)</u>	<u>(907,077)</u>
Balance al 31 de diciembre de 2008		<u>52,991,614</u>	<u>(2,307,554)</u>	<u>50,684,060</u>

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

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

Estado de Flujos de Efectivo interino no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Actividades de operación			
Pérdida neta		(907,077)	(1,085,982)
Ajuste para conciliar la pérdida antes de impuesto con el efectivo neto provisto por:			
Impuesto sobre la renta diferido		(388,747)	(463,277)
Depreciación		119,714	62,470
Construcciones en proceso	6	(23,075,641)	(7,063,306)
Cuentas por cobrar	4	47,281	(36,810)
Inventario de Materiales		(1,093,289)	0
Anticipos a proveedores		(495,884)	(618,949)
Otros activos	8	(226,102)	(204,509)
Anticipos recibidos de clientes		3,609,522	5,260,000
Cuentas por pagar	9	2,021,871	719,182
Otros pasivos		48,828	13,006
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(20,339,524)</u>	<u>(3,418,175)</u>
Actividades de inversión			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	7	(200,735)	(129,408)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(200,735)</u>	<u>(129,408)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento en financiamiento recibido	10	18,537,277	7,536,577
Disminución en financiamiento recibido		0	0
Capital social pagado		0	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>18,537,277</u>	<u>7,536,577</u>
Aumento neto del efectivo		(2,002,982)	3,988,994
Efectivo al inicio del año		4,089,879	100,885
Efectivo al final del año		<u>2,086,897</u>	<u>4,089,879</u>

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros interinos no auditados

31 de diciembre de 2008

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

Trilux Holdings, Inc., fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 9 de junio de 2005 y su principal actividad era la construcción y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Tel & Net Activities, Inc., fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 16 de noviembre de 2005 y su principal actividad era la construcción y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Ideal Living, Corp. (la Compañía) fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007, producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades Trilux Holdings, Inc., y Tel & Net Activities, Inc., y su principal actividad es la construcción y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club. La Compañía es una subsidiaria poseída 100% por UNIMAX PROPERTIES, CORPORATION, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

La fusión por incorporación se reconoció en los estados financieros de Ideal Living, S. A. a los valores en libros que presentaban en los registros de contabilidad respectivos de cada entidad fusionada al 22 de junio de 2007, debido a que esta fusión representa una combinación de negocios bajo control común.

Ideal Living, Corp., está ubicada en el Edificio Metrobank, piso N° 9, Urbanización Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 en la Compañía laboraban 30 y 28 empleados, respectivamente.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB"), y el Comité Internacional de Interpretaciones de Información financiera (IFRIC) del IASB, que son relevantes para sus operaciones y efectivas para el período contable que inició el 1 de enero de 2007.

(b) Base de Preparación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los terrenos que se sujetan a revaluación periódica.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere de parte de la administración, la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los estimados y las presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y varios otros factores que se consideran son razonables bajo las

Notas a los Estados Financieros

circunstancias, cuyos resultados forman la base para hacer de los juicios sobre el valor corriente de los activos y pasivos que no se pueden obtener de otras fuentes más evidentes. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Los resultados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base continua y corriente. La revisión de los estimados se reconoce en el período en el cual el estimado es revisado si dicha revisión afectase sólo dicho período, o en el período de la revisión y/o períodos futuros, si la revisión afecta ambos, el período corriente y/o períodos futuros.

(c) *Inventarios*

Los inventarios consideran (i) el valor razonable de los terrenos en tierra recibidos y (ii) los costos de desarrollo relacionados con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se cargan a resultados.

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

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

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

Activos propios

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

Erogaciones subsecuentes

Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Depreciación

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

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

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(e) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de las Compañías, son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

(f) *Provisiones*

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

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

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

(g) *Impuesto sobre la renta*

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

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

(h) *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance general de las Compañías cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Cuentas por cobrar

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

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el balance general, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o

Notas a los Estados Financieros

inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias que devengan intereses son registradas cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión. Los cargos financieros son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento hasta el punto de que no hayan sido cancelados en el período en que se generaron.

Cuentas por pagar

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

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente

En el balance general, los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(3) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2008 y por el año terminado en esa fecha, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>109,098</u>	<u>145,762</u>
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	3,493,118	0
Cuentas por pagar	<u>68,355</u>	<u>55,585</u>
	<u>3,561,473</u>	<u>55,585</u>
Gastos de Operación y Publicidad:		
Servicios administrativos y financieros	132,042	10,000
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>484,064</u>	<u>262,396</u>
	<u>616,106</u>	<u>272,396</u>
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	535,896	409,413
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	166,884	0
Compra de software	<u>137,668</u>	<u>206,164</u>
	<u>840,448</u>	<u>615,577</u>

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.

Notas a los Estados Financieros

(4) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Accionistas	97,762	97,762
Relacionadas - otras	<u>11,336</u>	<u>58,617</u>
	<u>109,098</u>	<u>156,379</u>

(5) Terrenos para Futuro Desarrollo Urbanístico

Al 31 de diciembre de 2008, los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor de Avalúo</u>
250,330	52 Has. 3,972.27 Mts. 2	7,801,947	23,578,766
250,331	37 Has. 6,849.70 Mts. 2	4,650,672	16,958,236
250,332	26 Has. 0,693.36 Mts. 2	6,098,777	11,728,636
250,333	33 Has. 6,343.00 Mts. 2	9,948,956	100,902,900
250,334	1 Has. 1,100.08 Mts. 2	255,302	5,550,040
250,338	2 Has. 9,899.94 Mts. 2	420,094	1,345,497
250,339	14 Has. 5,896.51 Mts. 2	3,793,309	6,565,343
277,637	15 Has. 8,651.41 Mts. 2	3,712,989	39,662,853
277,646	4 Has. 7,610.89 Mts. 2	1,162,504	11,902,723
277,648	10 Has. 2,434.70 Mts. 2	2,657,654	25,608,675
277,652	8 Has. 7,204.70 Mts. 2	1,298,478	26,161,410
277,654	11 Has. 9,405.56 Mts. 2	1,777,953	9,552,445
277,655	40 Has. 3,031.90 Mts. 2	6,001,145	32,242,552
277,659	13 Has. 2,189.95 Mts. 2	1,631,346	26,437,990
277,664	4 Has. 7,453.71 Mts. 2	613,391	11,863,427
277,665	6 Has. 3,772.12 Mts. 2	<u>867,085</u>	<u>19,131,636</u>
Total		<u>52,691,602</u>	<u>369,193,129</u>

El valor de valúo de los terrenos fue obtenido de avaluadores independientes. Los análisis de los avaluadores independientes fueron realizados a diciembre de 2007.

(6) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Planos y estudios	10,472,148	3,888,811
Costos de urbanización	13,434,519	948,695
Intereses pagados y cargos bancarios	2,247,380	807,820
Costos administrativos y operacionales	5,385,990	3,045,924
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>273,751</u>
Total	<u>32,040,642</u>	<u>8,965,001</u>

Notas a los Estados Financieros

(7) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2008</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial	99,430	184,353	91,402	375,185
Compras	<u>139,074</u>	<u>61,661</u>	<u>0</u>	<u>200,735</u>
Saldo al final del año	<u>238,504</u>	<u>246,014</u>	<u>91,402</u>	<u>575,920</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	14,388	28,619	27,612	70,619
Gasto del año	<u>44,646</u>	<u>41,223</u>	<u>33,845</u>	<u>119,714</u>
Saldo al final del año	<u>59,034</u>	<u>69,842</u>	<u>61,457</u>	<u>190,333</u>
Saldo neto	<u>179,470</u>	<u>176,172</u>	<u>29,945</u>	<u>385,587</u>

	<u>2007</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial	98,910	71,741	75,126	245,777
Compras	<u>520</u>	<u>112,612</u>	<u>16,276</u>	<u>129,408</u>
Saldo al final del año	<u>99,430</u>	<u>184,353</u>	<u>91,402</u>	<u>375,185</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,694	4,582	873	8,149
Gasto del año	<u>11,694</u>	<u>24,037</u>	<u>26,739</u>	<u>62,470</u>
Saldo al final del año	<u>14,388</u>	<u>28,619</u>	<u>27,612</u>	<u>70,619</u>
Saldo neto	<u>85,042</u>	<u>155,734</u>	<u>63,790</u>	<u>304,566</u>

(8) Otros Activos

El detalle de otros activos al 31 de diciembre de 2008 se presenta a continuación:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Programa SAP Probau	416,625	206,164
Depósitos en garantía	10,630	12,877
Fondo de cesantía	10,626	0
Seguros pagados por anticipado	8,810	1,548
Otros	<u>300</u>	<u>300</u>
Total	<u>446,991</u>	<u>220,889</u>

Notas a los Estados Financieros

(9) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Accionistas y partes relacionadas	68,355	55,585
Comerciales	1,508,641	572,408
Otras	<u>1,207,043</u>	<u>134,175</u>
	<u>2,784,039</u>	<u>762,168</u>

(10) Préstamo por Pagar

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía tenía un convenio de línea de crédito no rotativa con el Banco General, S.A. garantizada con primera hipoteca y anticresis de todas las fincas detalladas en la nota 5, hasta por B/.35,000,000 con vencimiento en marzo de 2009, la cual devenga intereses a la tasa de ocho por ciento (8%) anual; y tiene un convenio de línea de crédito rotativa con el Banco Metrobank, S.A., garantizado con fianzas limitadas de los accionistas, hasta por B/.5,000,000, según cláusulas acordadas y/o contratada y devenga intereses a la tasa de ocho por ciento (8%) anual. A esa fecha, el saldo de las líneas de créditos es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Banco General, S. A.	23,428,379	10,000,000
Metrobank, S.A.	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>
Total	<u>28,428,379</u>	<u>10,000,000</u>

(11) Acciones Comunes

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Acciones comunes pagadas sin valor nominal		
2,846,453 (2,846,453 acciones en el 2007)	52,991,614	52,991,614
Acciones comunes con valor nominal de B/.1.00	<u>0</u>	<u>0</u>
Total de acciones comunes pagadas 2,846,453	<u>52,991,614</u>	<u>52,991,614</u>

La emisión de acciones en el año 2007 resultó del proceso de fusión de entidades relacionadas y la creación consecuente de Ideal Living, S. A. (véase la nota 1).

Notas a los Estados Financieros

(12) Gastos de Publicidad

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2008, los gastos publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Letreros y vallas	186,075	175,765
Publicidad	155,638	223,580
Estudio de mercadeo	155,000	323,295
Promoción	105,801	170,567
Papelería – impresos y otros	53,368	4,318
Total	<u>655,882</u>	<u>897,525</u>

(13) Gastos de Operación y Administrativos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2008, los gastos administrativos y operacionales se detallan así:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Honorarios profesionales	183,143	0
Alquiler de oficina	76,692	75,674
Salarios	63,735	136,147
Comunicación y teléfono	54,864	32,457
Seguridad	51,596	27,169
Impuesto –tesoro nacional	40,608	98,721
Viajes –viáticos	36,323	121,722
Energía eléctrica	22,796	11,475
Amortización del programa SAP	21,928	0
Donaciones	13,000	0
Comisiones	11,259	0
Transporte	10,398	14,853
Comestibles e insumos	9,182	22,311
Atención a clientes	7,211	7,242
Mantenimiento de oficina	6,387	13,773
Fotocopias	6,280	3,657
Útiles de oficina	4,994	15,115
Combustibles y lubricantes	4,946	6,253
Asesoría contratación de personal	2,199	12,660
Servicios administrativos	2,045	10,000
Alquiler de equipos	0	27,113
Recargos e intereses no capitalizables	0	5,001
Otros	10,356	10,391
Total	<u>639,942</u>	<u>651,734</u>

Notas a los Estados Financieros

(14) Compromisos y Contingencias

La Compañía ha suscrito un contrato de arrendamiento por el uso del local donde opera su oficina en Panamá. El término original de duración de este contrato fue pactado a tres años a partir del 1 de noviembre de 2006.

Los cánones de arrendamiento para el próximo año ascenderán aproximadamente a:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2009	76,244

El gasto de alquiler del inmueble en Panamá ascendió a B/.76,692 para el año terminado el 31 de diciembre de 2008 (2006: 75,674).

(15) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 31 de diciembre de 2008 el impuesto sobre la renta diferido asciende a B/.982,696 (2007: B/.593,948).

La Compañía decidió asignar en el año fiscal en que termine la obra, la totalidad de las rentas brutas, gastos y costos respectivos de acuerdo con el Artículo 123, inciso C del Decreto Ejecutivo 170 de 1993.

Las partidas de impuesto sobre la renta diferido se originan del efecto impositivo de pérdidas fiscales no utilizadas.

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía mantenía un impuesto sobre la renta diferido activo por el valor de B/.388,747 (2007: B/.593,948), tal como se muestra a continuación:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>388,747</u>	<u>463,277</u>

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	593,948	130,671
Más:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>388,747</u>	<u>463,277</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>982,695</u>	<u>593,948</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber el impuesto sobre la renta diferido activo detallado anteriormente.

(16) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Las siguientes presunciones fueron establecidas por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación:

Notas a los Estados Financieros

(a) *Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar y Préstamos por Pagar*

El valor en libros de las cuentas por cobrar, por pagar y otros pasivos con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

(17) Riesgos de Instrumentos Financieros

El balance de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros como: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar.

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

(a) *Riesgo de crédito*

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

(b) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía monitorea periódicamente sus flujos de efectivo y el proceso de cobros para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

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

	2008		
	Hasta 1 año	Más de 1 año	Total
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	2,086,897	0	2,086,897
Cuentas por cobrar	109,098	0	109,098
Anticipos a proveedores	1,114,833	0	1,114,833
Inventario de materiales	1,093,289	0	1,093,289
Total de activos	4,404,117	0	4,404,117
<u>Pasivos</u>			
Anticipos recibidos de clientes	8,869,522	0	8,869,522
Cuentas por pagar	3,376,549	0	3,376,549
Otros pasivos	46,308	139,327	185,635
Préstamos por pagar	0	28,428,379	28,428,379
Total de pasivos	12,292,379	28,567,706	40,860,085
Margen de liquidez neto	(7,888,262)	(28,567,706)	(36,455,968)

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

	<u>2007</u>		
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	4,089,879	0	4,089,879
Cuentas por cobrar	156,379	0	156,379
Anticipos a proveedores	<u>618,949</u>	<u>0</u>	<u>618,949</u>
Total de activos	<u>4,865,207</u>	<u>0</u>	<u>4,865,207</u>
<u>Pasivos</u>			
Anticipos recibidos de clientes	5,260,000	0	5,260,000
Cuentas por pagar	762,168	0	762,168
Otros pasivos	8,184	19,724	27,908
Préstamos por pagar	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Total de pasivos	<u>6,030,352</u>	<u>10,019,724</u>	<u>16,050,076</u>
Margen de liquidez neto	<u>(1,165,145)</u>	<u>(10,019,724)</u>	<u>(11,184,869)</u>