



Bonos Corporativos
Hasta por \$2,000,000
Ideal Living Corp.
Panamá, República de Panamá
Marzo 2021

Resumen Ejecutivo

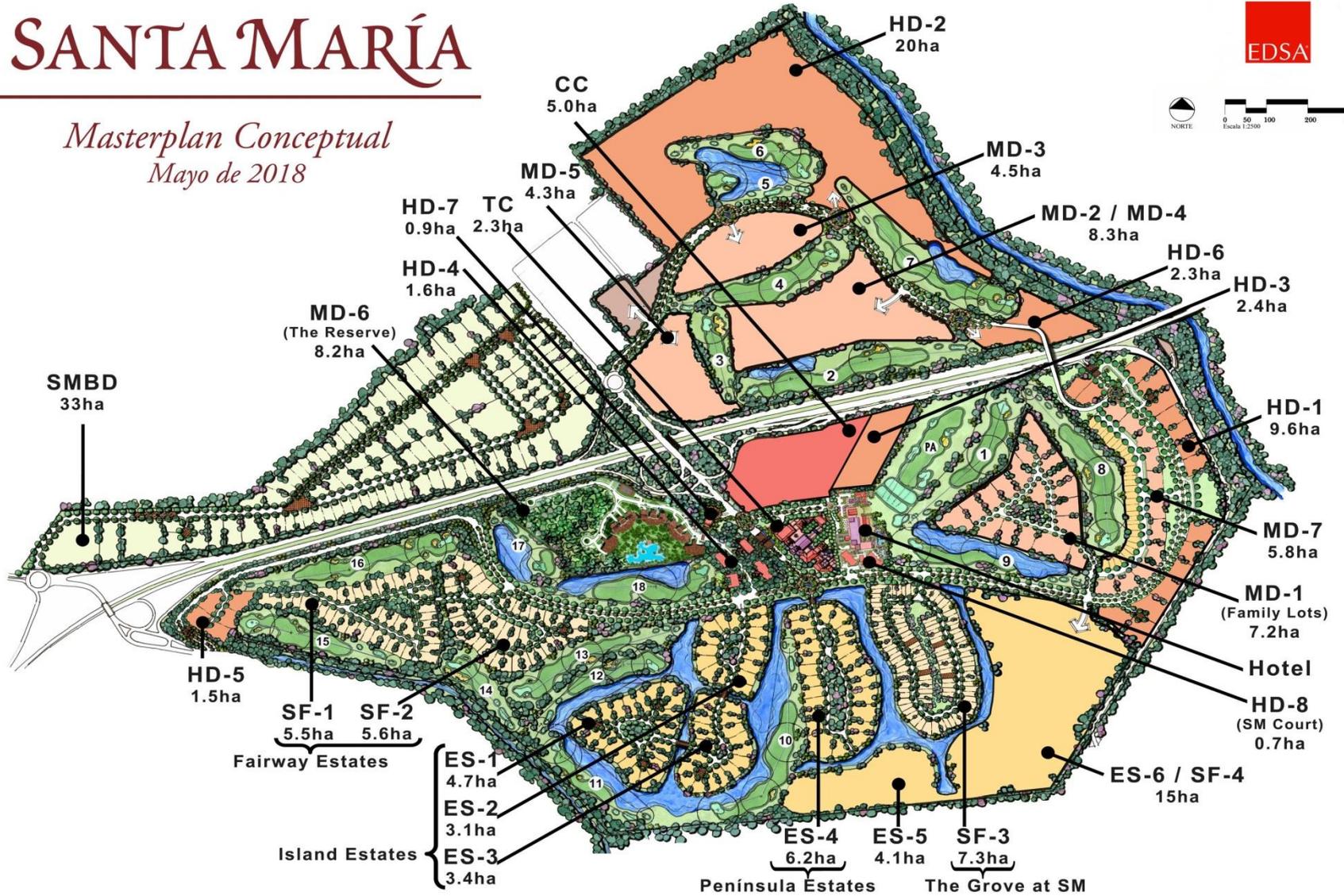
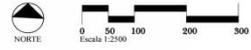
- Ideal Living Corp. (el "Emisor" o la "Compañía") desea emitir una nueva serie de Bonos Corporativos, la cual forma parte de su **Programa Rotativo de Valores Corporativos** de hasta US\$130 millones, Resolución No. SMV-407-12 del 10 de diciembre de 2012.
- La fecha de emisión de la serie será el **31 de marzo de 2021** hasta por **US\$2,000,000**.
- Los fondos serán destinados a financiar principalmente los costos directos de los proyectos **The Grove, The Crescent** así como infraestructura general del proyecto **Santa María Golf & Country Club**.
- La serie de **Bonos Corporativos** será emitida a un plazo de **3 años**.
- La serie esta **garantizada por un fideicomiso** de garantía el cual contiene primera hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles por US\$212.7MM, castigado a un 50% de su valor de avalúo, equivale a US\$106.4MM, lo que representa una cobertura de 177% sobre el monto en circulación (mínimo requerido 100%).
- Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor ha celebrado contratos de promesa de compraventa por:
 - Santa Maria Golf & Country Club: Lotes por **US\$299.0** millones y casas por **US\$281.2** millones.
 - Santa María Business District: **US\$95.7** millones.
- Durante el año 2020, los proyectos han tenido un repunte considerable de ventas por **US\$18.5** millones de dólares y reservas adicionales por **US\$16.6** millones principalmente en unidades residenciales como The Grove, The Crescent, Fairway Estates, SM Court y SM Business District.

Sobre Ideal Living

- En el 2005, Ideal Living Corp. adquirió **285 hectáreas** localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá.
- **Desde** su inicio en el año **2007 hasta el 31 de diciembre de 2020**, Ideal Living ha contratado **ventas por encima de los US\$676 millones** y a la fecha **mantiene Cuentas por Cobrar por la venta de bienes inmuebles por** la suma de **US\$35.4 millones**.
- La Empresa cuenta con **62.4 hectáreas de terrenos por desarrollar en el Proyecto Santa María Golf & Country Club**, de los cuales el 35% (21.8 hectáreas) están ubicadas en el sector sur y 65% (40.6 hectáreas) en el sector norte del proyecto con un **valor total de avalúo US\$425.7 millones**.
- **Al 31 de diciembre de 2020**, Ideal Living **ha invertido más de US\$565 millones** en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club.
- **Al 31 de diciembre de 2020**, Ideal Living contaba con un **capital pagado de US\$53 millones** y un **patrimonio neto de US\$124.5 millones**.
- Los accionistas de Ideal Living son empresarios de prestigio reconocido, con una **trayectoria de negocios exitosa** y una alta solvencia.

SANTA MARÍA

Masterplan Conceptual
 Mayo de 2018



Santa María Golf & Country Club

Descripción



- El **complejo residencial Santa María Golf & Country Club** es privado de prestigio y lujo en la ciudad de Panamá, **ubicado sobre 251.1 hectáreas**.
- El Proyecto contempla la construcción de más de **4,000 unidades residenciales** de baja, mediana y alta densidad, con los más altos estándares de diseño y construcción.
- **El desarrollo residencial será sobre 118.5 hectáreas**, previsto en **4 fases**. Actualmente se encuentra en la 3ra. Fase.
- Aproximadamente el **40% del terreno** está dedicado a **zonas verdes**.

Santa María Golf & Country Club

Amenidades



Fuente: www.santamariapanama.com

- Cancha de Golf Santa María (18 hoyos): Diseñada por Nicklaus Design e inaugurada en 2014. Tiene aprox. 7,000 yardas (par 72), driving range y facilidad para prácticas a corta distancia.
- Santa María Golf Club: El clubhouse cuenta con una casa club, un pro-shop, "lounges" y "locker rooms" para damas y caballeros, área para hacer barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf.
- Santa María Country Club: Club social y deportivo que contendrá canchas de fútbol, tenis, basket, squash, piscinas, restaurantes, lounges, salones, etc.
- Hotel: Hotel bajo la marca de The Luxury Collection de Starwood, con 182 habitaciones. Inició operaciones en febrero 2018.

Fases de Desarrollo del Proyecto



Proyectos Terminados

Business District (Fase 0)



- Proyecto de **103 lotes** para el desarrollo de oficinas y locales comerciales. Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 100 lotes, lo que representa ventas por **US\$95.7** millones.

Island Estates (Fase 1)



- Desarrollo de **58 lotes** para uso unifamiliar. Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 58 lotes, lo que representa ventas por **US\$76.4** millones.

Fairway Estates (Fase 1)



- Desarrollo de **86 unidades** residenciales. Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 86 unidades, lo que representa ventas por **US\$112** millones.

Proyectos Terminados (Continuación)

The Reserve (Fase 1)



- Se vendió una parcela de **8.2 hectáreas** por **US\$20 millones** para que se desarrollarán edificios residenciales de mediana densidad. Se construirán 330 unidades residenciales.

Parcela HD 4 (Fase 1)



- Se vendieron **4 lotes** por **US\$18.3 millones** para uso residencial de alta densidad donde se construirán 210 unidades residenciales.

MD 1 (Fase 2)



- Desarrollo de **19 lotes** para construir edificios residenciales de mediana densidad. Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 11 lotes, lo que representa ventas por **US\$48.2 millones**. Se construirán 190 unidades.

Proyectos Terminados (Continuación)

HD 5 (Fase 2)



- Desarrollo de **5 lotes** para construir edificios residenciales de alta densidad. Al 31 de diciembre de 2020 se han vendido 4 lotes, lo que representa ventas por **US\$18.4** millones. Se construirán 750 unidades.

MD 7 (Fase 2)



- Se vendieron **11 lotes** para construir edificios residenciales de mediana densidad, lo cual representa ventas por **US\$29.6** millones. Se construirán 220 unidades.

HD 1 (Fase 3)



- Desarrollo de **16 lotes** para construir edificios residenciales de alta densidad. Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 11 lotes, lo que representa ventas por **US\$67.3** millones. Se construirán 1,402 unidades.

Proyectos Terminados (Continuación)

Santa María Court



Fuente: www.santamariapanama.com

Descripción:

- Dos torres de apartamentos de 15 y 16 pisos, 58 apartamentos (dos por piso), y 164 estacionamientos.
- El proyecto cuenta con un área social con terraza, piscina, área de juegos para niños, cine, sala de eventos.

Ventas:

- Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 54 apartamentos por **US\$58.6MM** (91% del total).
- Ventas proyectadas: **US\$64.0MM**

Financiamiento:

- Línea interina de construcción con límite hasta de **US\$24.3MM** correspondientes al 48% del costo total del proyecto.
- Saldo al 31 de diciembre de 2020: **US\$0.0MM.**
- Entregas iniciaron en Enero 2018.

Proyectos Terminados (Continuación)

Santa María Hotel & Golf



Descripción:

- La marca del hotel es The Luxury Collection de Starwood (Marriott), con **182 habitaciones**.
- El hotel cuenta con campo de golf, salas de reuniones, eventos, restaurante bar, casa club de golf, etc.

Financiamiento:

- Línea interina de construcción con límite hasta de **US\$27.6MM** correspondientes al 54% del costo total del proyecto.
- Saldo de la Facilidad al 30 de septiembre de 2020 : **US\$23.1MM**.
- **Inicio de Operaciones:** Febrero 2018.

Proyectos en Construcción

The Crescent



Fuente: www.santamariapanama.com

Descripción:

- 32 residenciales tipo dúplex con vista al hoyo 8 de la cancha del golf.
- Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido 22 unidades por un total de US\$27.3 millones.
- Ventas esperadas US\$44.7 millones.
- Variedades de modelos: Townhouse, Unifamiliar y Duplex, desde 391m².
- 4 recamaras / 4 baños
- 1 recámara y baño de servicio

Presupuesto:

Costo Directo de Construcción	US\$22.9MM
Costo Indirecto	US\$5.2MM
Costo Total	US\$28.1MM

- **Fechas de Entrega:** Primeras residencias fueron entregadas en febrero 2018.

Proyectos en Construcción (Continuación)

The Grove



Fuente: Ideal Living Corp



Descripción:

- 105 Residencias tipo dúplex con vistas a los lagos de Santa María y al hoyo 9 de la cancha de golf.
- Al 31 de diciembre de 2020 se habían vendido **83 unidades** por un total de **US\$74.7 millones**.
- Ventas esperadas US\$97.6 millones.
- 2 modelos de residencias de 363m² y 408m².
- 3 recamaras /3.5 baños
- 1 recámara y baño de servicio

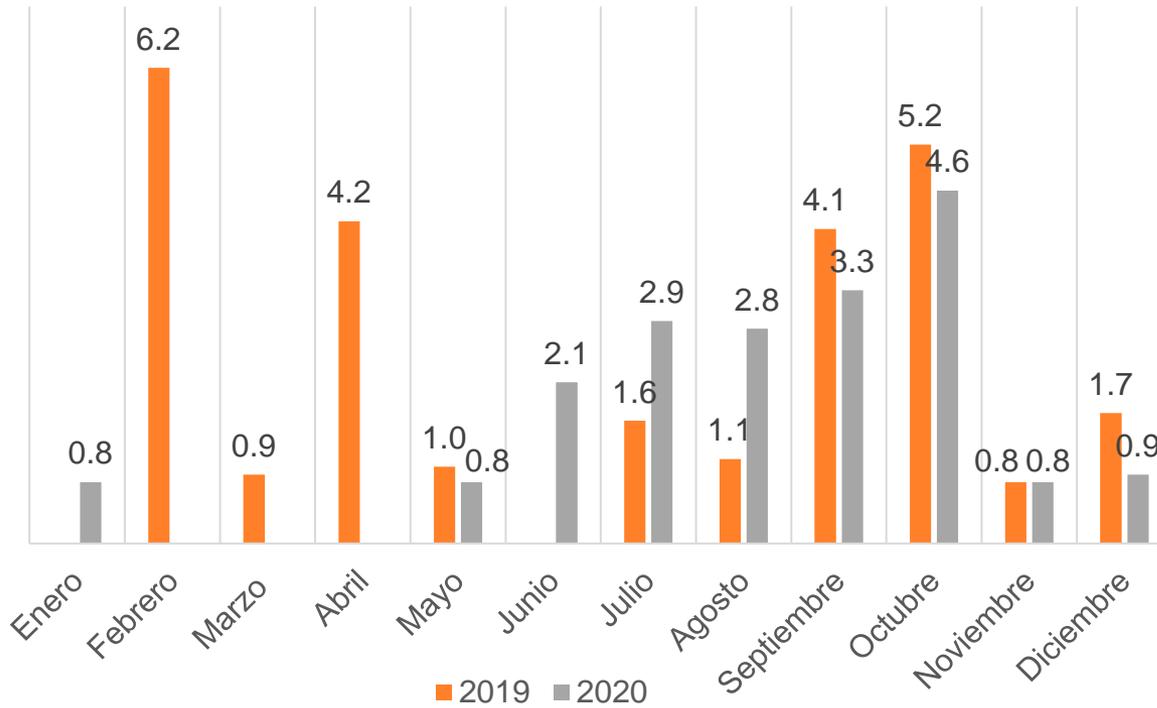
- 2 estacionamientos techados
- Área verde con 2 parques unidos
- A un paso del Town Center y Santa María Hotel

Presupuesto:

Costo Directo de Construcción	US\$44.3MM
Costo Indirecto	US\$ 7.9MM
Costo Total	US\$52.2MM

- **Fechas de Entrega:** Primera fase de residencias inicio en Noviembre 2018, la segunda fase en el 3Q 2019 y la tercera fase en el 2Q 2021.

Ventas 2020 vs. 2019 (En US\$ millones)



Proyecto	Ventas 2020
The Grove	\$8,828,000
The Crescent	\$4,500,000
Santa María Court	\$650,000
Península Estates	\$1,616,387
Fairway Estates	\$2,100,000
Business District	\$1,250,000
Total	\$18,944,387

Inventario de Productos Terminados

Proyectos residenciales terminados o en construcción disponibles

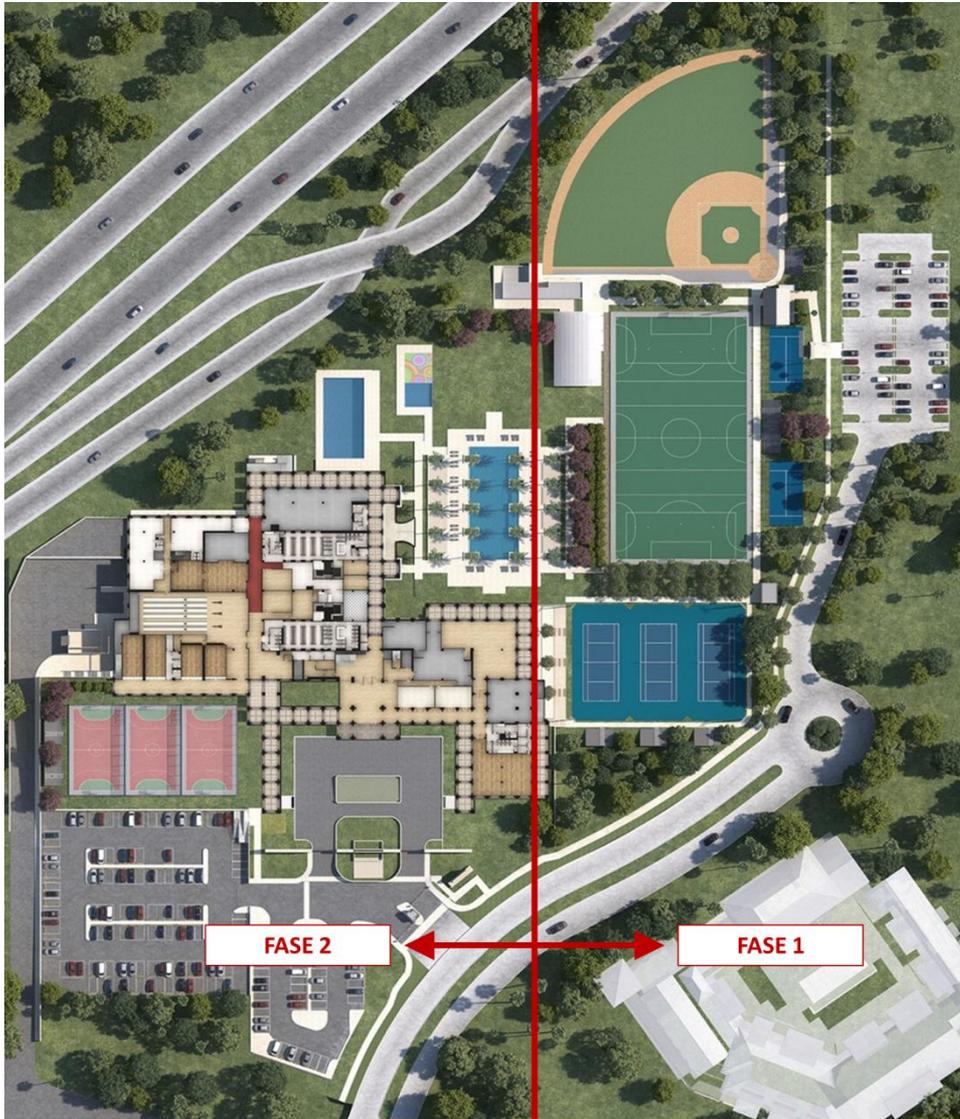
PROYECTO	CONSTRUIDAS POR VENDER	EN CONSTRUCCIÓN
PENÍNSULA ESTATES (Lotes)	13 \$23,437,000	- -
THE CRESCENT (Casas)	2 \$2,530,000	- -
THE GROVE (Casas)	3 \$3,179,000-	2 US\$ 1,961,000
SANTA MARÍA COURT(Aptos)	4 \$4,018,000	- -
TOTAL	22 \$33,164,000	2 \$1,961,000

Inventario de Productos Terminados

Lotes y/o Parcelas terminados disponibles para la venta

PROYECTO	LOTES POR VENDER
BUSINESS DISTRICT	3 \$8,464,000
PARCELA MD-1	8 \$48,304,000
PARCELA HD-5	1 \$5,015,000
PARCELA HD-1	4 \$30,973,000
TOTAL	17 \$92,756,000

Country Club



FASE 1

CAMPOS DEPORTIVOS

- Apertura Febrero 2020
- Mantenimiento \$100 al mes

FASE 2

EDIFICIO PRINCIPAL

- Apertura 2Q 2024
- Mantenimiento \$220 al mes



Saldos de Programa Rotativo

A la fecha de esta presentación Ideal Living tiene en circulación, valores por la suma de **US\$130MM**, desglosados de la siguiente manera:

Serie A: US\$60MM - Bonos

Serie B: US\$40MM - Bonos

Serie C: US\$18.670MM - VCNs

Serie D: US\$11.330MM - Bonos

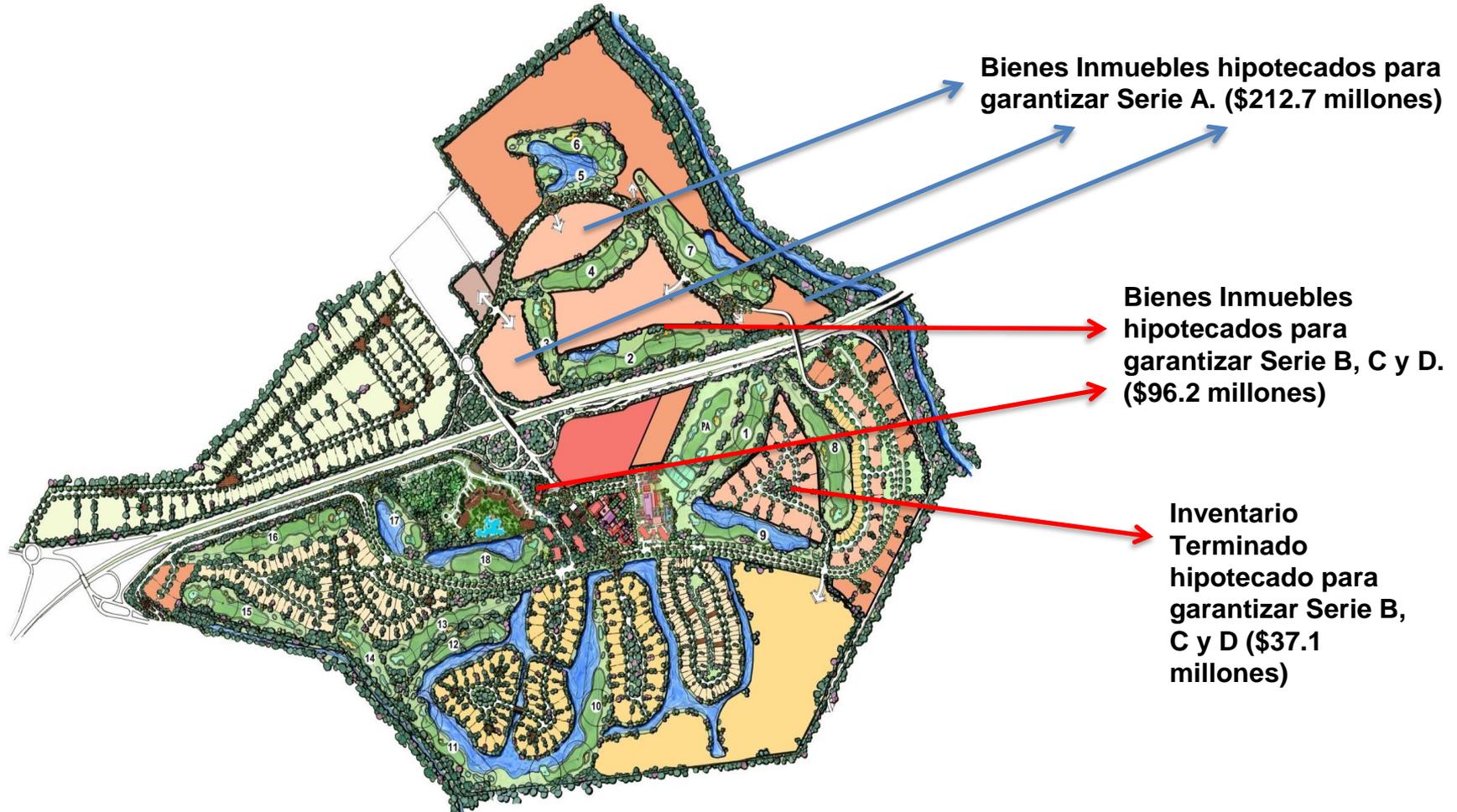
Los valores en circulación se encuentran garantizados con un Fideicomiso de Garantía, manejado por Prival Trust, donde la cobertura es la siguiente:

Serie A: Bienes Inmuebles por US\$212.7MM, castigado a un 50% de su valor de avalúo, equivale a US\$106.4MM, lo que representa una cobertura de 177% sobre el monto en circulación (mínimo requerido 100%).

Serie B , C y D: Bienes Inmuebles por \$98.6MM al 50% de su valor de avalúo, equivale a US\$49.3MM, Productos Terminados por US\$37.1MM, a un 65% de su valor contable equivale a US\$24.1MM más Cesión de Cuentas por Cobrar por US\$31.3MM, a un 85% del valor contable equivale a US\$26.6MM, lo que representa una cobertura de 143% sobre el monto en circulación (mínimo requerido 120%).

Descripción de las Garantías Hipotecadas del Programa

Localización de Garantías



Resumen Flujo de Efectivo (en miles de US\$)

Resumen Flujo de Efectivo	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	Totales
Efectivo	3,130	1,883	1,448	1,751	1,294	1,845	1,784	3,130
Ingresos Santa María Golf & Country (63,186	53,108	22,121	30,393	43,125	45,633	54,146	311,712
Ingresos Santa María Business Distric	-	-	1,250	-	2,921	2,771	2,771	9,713
Ingresos Hotel Santa Maria	6,626	11,484	4,179	7,702	10,489	11,759	12,524	64,763
Ingresos Club de Golf	3,810	3,938	2,964	3,218	3,200	3,500	3,900	24,530
Ingresos Country Club	1,652	957	972	2,050	3,366	4,212	5,835	19,044
Otros Ingresos	627	1,048	553	360	360	360	360	3,668
Ingresos totales	75,901	70,535	32,039	43,723	63,461	68,235	79,536	433,430
Costos Directos	55,859	43,841	18,556	27,775	37,080	34,770	34,118	251,999
Costos Indirectos	15,737	17,102	12,210	14,811	17,580	17,260	12,475	107,175
Intereses	8,554	8,727	8,750	8,823	8,716	8,081	6,150	57,801
Impuestos	2,304	4,043	1,237	3,253	4,153	4,153	3,080	22,223
Administrativos	1,370	1,402	648	661	1,872	1,976	960	8,889
Salarios	1,588	1,198	685	614	1,254	1,380	1,200	7,919
Publicidad y Mercadeo	964	1,063	618	960	1,085	1,170	835	6,695
Ingeniería y Diseño	957	669	272	500	500	500	250	3,648
Costos Totales	71,596	60,943	30,766	42,586	54,660	52,030	46,593	359,174
Utilidad	4,305	9,592	1,273	1,137	8,801	16,205	32,943	74,256
Distribución de Utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-
Sobranje (Faltante) Operativo	7,435	11,475	2,721	2,888	10,095	18,050	34,727	77,386
<i><u>Flujo por Financiamiento</u></i>								
Préstamo Bancario	7,025	-	2,200	-	-	-	-	9,225
Sobregiro Bancario Hotel/SM	92	(18)	107	(100)	(1,250)	(2,738)	-	(3,907)
Ingresos Bonos Corporativos Serie A	3,000	-	-	-	(5,000)	(6,000)	(9,000)	(17,000)
Ingresos Bonos Corporativos Serie B	2,000	-	-	-	-	-	-	2,000
Ingreso VCNs	4,000	-	-	-	-	(6,000)	(22,000)	(24,000)
Préstamo SM Hotel	563	(2,542)	(2,843)	(1,494)	(2,000)	(1,528)	(1,629)	(11,473)
Préstamo SM Court	(18,222)	(5,082)	-	-	-	-	-	(23,304)
Préstamo The Crescent	(4,010)	(2,385)	(434)	-	-	-	-	(6,829)
Sobranje (Faltante) de Efectivo	1,883	1,448	1,751	1,294	1,845	1,784	2,098	2,098

Fuente: Ideal Living Corp.

Balance General: Años 2017 - 2020 (en miles de US\$)

<i>Activos</i>	Dic. 2017	Dic. 2018	Dic. 2019	Dic. 2020
Efectivo y depósitos en bancos	3,130	1,883	1,448	1,751
Cuentas por cobrar	4,595	4,821	10,349	5,951
Anticipos a proveedores y otros	12,378	7,215	5,540	2,709
<i>Inventarios:</i>				
Lotes urbanizados para la venta	62,879	104,567	99,519	79,661
Terrenos en desarrollo urbanístico	12,838	81,440	65,308	72,467
Materiales	191	365	413	363
Construcciones en proceso	249,291	4,924	12,985	16,814
Maquinaria, mobiliaria, equipo y mejoras, neto	2,518	2,614	2,379	2,016
Propiedades de inversión	8,992	108,756	108,756	108,756
Inversión en cancha de golf y hotel	17,042	68,891	66,867	64,848
Impuesto sobre la renta diferido	296	-	-	265
Otros activos	236	791	1,095	1,639
Total de Activos	374,386	386,267	374,659	357,240
<i>Pasivos</i>				
Anticipos recibidos de clientes	66,629	52,000	32,498	20,371
Cuentas por pagar	6,426	11,945	9,431	6,920
Intereses acumuladas por pagar	-	-	-	1,122
Deuda bajo arrendamiento financiero	44	24	15	-
Préstamos por pagar	61,082	46,208	36,779	35,808
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	120,718	129,350	129,484	129,643
Dividendos por pagar	6,769	6,769	6,769	6,769
Provisiones por pagar	11,334	13,900	11,394	8,708
Cuotas y depósitos de garantías recibidos de clientes	9,354	21,000	22,859	23,350
Total de Pasivos	282,356	281,196	249,229	232,691
<i>Patrimonio</i>				
Acciones comunes	52,992	52,992	52,992	52,992
Utilidades no distribuidas	39,038	52,079	72,438	71,557
Total de Patrimonio	92,030	105,071	125,430	124,549
Total de los Pasivos y Patrimonio	374,386	386,267	374,659	357,240

Fuente: Ideal Living Corp.

Estado de Resultados: Años 2017 - 2020 (en miles de US\$)

	Dic. 2017	Dic. 2018	Dic. 2019	Dic. 2020
<i>Ingresos</i>				
Venta de lotes urbanizados y viviendas	58,904	67,572	75,945	31,246
Club de Golf y Servicios	2,349	2,956	3,219	2,867
Servicios Hotel de Santa María	-	5,751	9,740	3,184
Total de Ingresos	61,253	76,279	88,904	37,297
<i>Costos</i>				
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	24,961	42,275	41,497	19,750
Costos del club de golf y servicios	184	440	318	317
Costos de servicios de Hotel Santa María	-	3,727	5,037	1,873
Total de Costos	25,145	46,442	46,852	21,940
Utilidad Bruta	36,108	29,837	42,052	15,357
Gastos administración y generales	5,793	11,346	12,661	9,283
Mercadeo	1,873	1,530	1,865	497
Costos de Financieros	-	1,876	4,368	6,927
Total de gastos de operación y financieros	7,666	14,752	18,894	16,707
Otros ingresos	110	305	144	121
Utilidad (pérdida) antes del ISR	28,552	15,390	23,302	(1,229)
Impuesto sobre la renta	5,033	2,581	2,943	(348)
Utilidad (pérdida) Neta	23,519	12,809	20,359	(881)

Detalle de Saldos Financieros

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E
Monto Programa Rotativo	130,000	130,000	130,000	130,000	125,000	113,000	82,000
Bonos Corporativos Serie A	60,000	60,000	60,000	60,000	55,000	49,000	40,000
Bonos Corporativos Serie B	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
Valores Comerciales Negociables Serie C	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	24,000	2,000
Préstamo SM Hotel & SM Court	36,660	29,018	26,582	24,988	21,738	17,472	15,843
Sobregiro SM	3,998	3,980	4,088	3,988	2,738	-	-
Préstamo SM Hotel	27,580	25,038	22,494	21,000	19,000	17,472	15,843
Préstamo SM Court	5,082	-	-	-	-	-	-
Otra Deuda Bancaria	9,845	7,460	9,225	9,225	9,225	9,225	9,225
Total Saldo Financiamientos	176,505	166,478	165,807	164,213	155,963	139,697	107,068

Fuente: Ideal Living Corp.

Términos y Condiciones

Emisor:	Ideal Living Corp.
Tipo de Facilidad:	Bonos Corporativos
Monto:	Hasta por US\$2,000,000
Tasa de Interés Indicativa:	7% anual fija
Forma de Pago:	Interés trimestral
Plazo:	3 años
Uso de los Fondos:	Financiar principalmente los costos directos de los proyectos The Grove, Country Club e infraestructura general del Proyecto Santa María Golf & Country Club.
Garantías:	Los valores en circulación se encuentran garantizados con un Fideicomiso de Garantía, manejado por Prival Trust, donde la cobertura es la siguiente: Bienes Inmuebles por US\$212.7MM, castigado a un 50% de su valor de avalúo, equivale a US\$106.4MM, lo que representa una cobertura de 177% sobre el monto en circulación (mínimo requerido 100%).
Pago de Capital:	Al vencimiento
Redención Anticipada:	Permitida en cualquier Fecha de Pago.
Calificación de Riesgo:	PCR: paAA+ (negativo)
Ideal Living Corp. es un emisor registrado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Resolución No. SMV-407-12 del 10 de diciembre de 2012.	

10 prival
AÑOS