

Estudio General del proyecto

Generales del cliente: CIS

Corporate Information

Full Name of Corporation: CIUDAD TERRENA INVERSTAR SRL
Date of Incorporation: 17/11/2021
Incorporated in: Santo Domingo, Distrito Nacional, Dominican Republic
Registration Number: 179883SD
Shareholders: INVERSTAR SRL: 60%
TRADING CENTER OF CHINA SRL: 40%
Board of Directors: JACKSON ALBERTO DISLA VALDEZ, Director
LIZNETTE AIMEE OLIU JULIAN, INVERSTAR SRL /LLC

Location of Address: Registered Address (Corporation)

Full Name of Corporation: CIUDAD TERRENA INVERSTAR SRL
Street Address: Winston Churchill, Citi Tower, piso 8, Acropolis Business Center
City: Distrito Nacional
State: Santo Domingo
Country: Dominican Republic
Postal Code: 11101

Contact Information (Corporation)

Telephone Number: +1.809.980.9754
Mobile Number: +1.829.368.5970
Email Address: Jickson@ciudadterrena.com

Legal Advisor

Full Name: Federico Nuñez Pichardo
Company: Legal Solutions SRL / LLC
Address: Calle Filomena de Cova, Corporativo 2015
City: Distrito Nacional
State: Santo Domingo
Country: Republica Dominicana
Postal Code: 11101
Telephone Number: +1 (809) 449-1199
Email Address: fmnunez@lsclawgroup.com

Bank Information

Bank 1:

Bank Name: BANCOI MULTIPLE BELLBANK / JMMB
Street Address: AVE. SARASOTA, BELLA VISTA MALL
City: SANTO DOMINGO
State: Distrito Nacional
Country: República Dominicana
Postal Code: 10203

Account Name: CIUDAD TERRENA INVERSTAR SRL
Account Number: 000251006646 CORRIENTE EN RD \$
Account Number: 000271005564 AHORRO EN US \$
SWIFT Code: BELNDOSD
Account Signatory (1): Jickson A. Disla Valdez
Account Signatory (2):

Bank Officer # 1 Name: Rafael Ariza
Bank Officer # 2 Name:
Telephone Number: 809.732.0002

Bank 2:

Bank Name: Banco Popular Dominicano
Street Address: TORRE POPULAR FLOOR 4 AVENIDA JOHN F. KENNEDY/MAXIMO GOMEZ
City: SANTO DOMINGO
State: Distrito Nacional
Country: Republica Dominicana
Postal Code: 10203

Account Name: INVERSTAR SRL
Account Number: 812962439 CORRIENTE EN RD \$
SWIFT Code: BPDODOSXXX
Account Signatory (1): Jickson A. Disla Valdez
Account Signatory (2):

Bank Officer # 1 Name: Jenny Acosta
Bank Officer # 2 Name:
Telephone Number: 809.692.1079

Bank 3:

Bank Name: Banco Hipotecario Dominicano
Street Address: BLUE MALL SANTO DOMINGO, AVE.
WINSTON CHURCHILL/ GUATAVO M. RICART
City: SANTO DOMINGO
State: Distrito Nacional
Country: República Dominicana
Postal Code: 10203

Account Name: TRADING CENTER OF CHINA SRL
Account Number: 2163771-001-6 CTA.CTE.INTERESANTE EMPRES. RD\$
2163771-002-4 CTA.AHORROS EMPRESARIAL US\$ US\$
SWIFT Code: BCBHDOSDXXX
Account Signatory (1): Jickson A. Disla Valdez
Account Signatory (2):

Bank Officer # 1 Name: Desirée González R.
Bank Officer # 2 Name:
Telephone Number: 809-243-5552

Resumen de Proyecto.

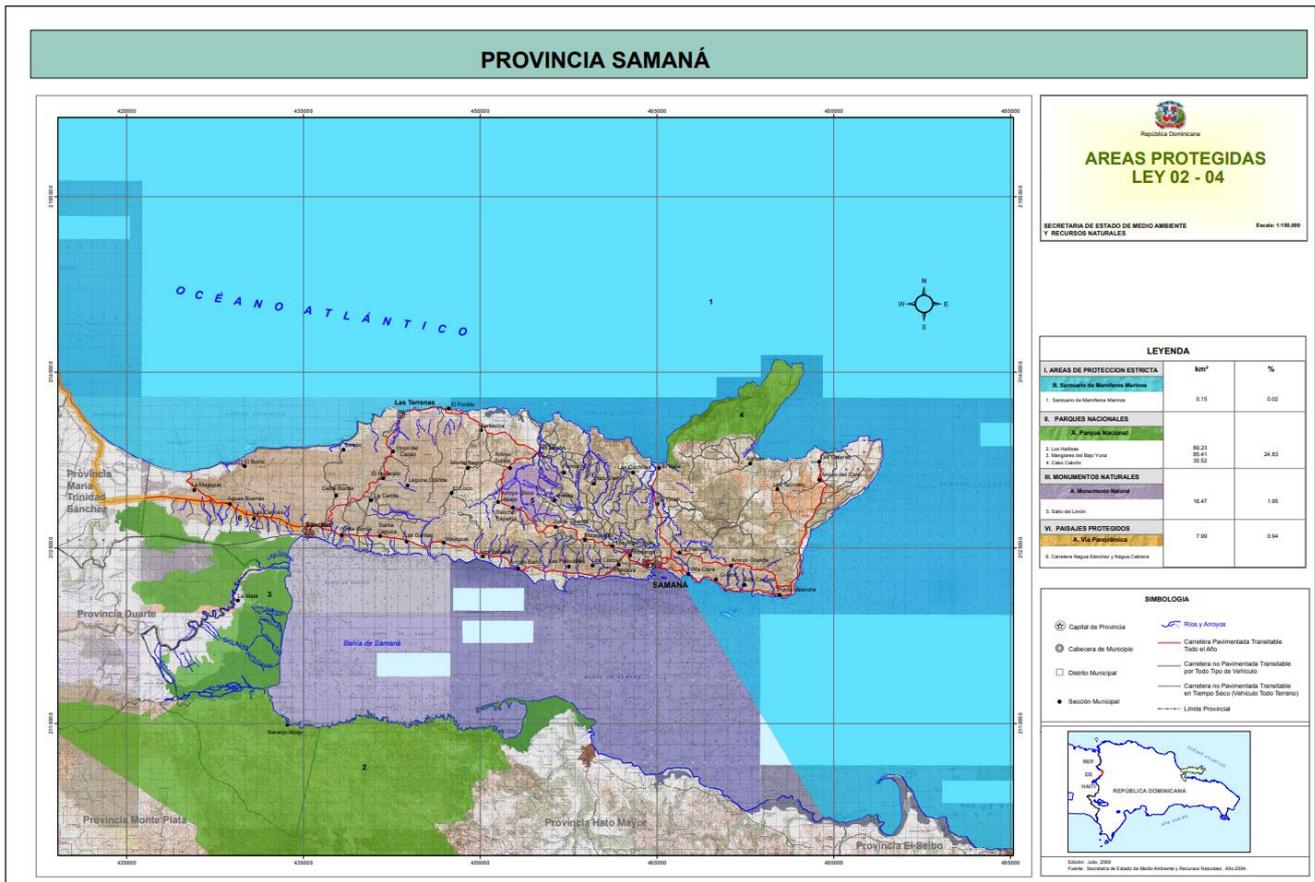
Ciudad terrena es un proyecto turístico inmobiliario que promueve el desarrollo sostenible con el medio ambiente. ubicado en una zona que combina montañas y playa dentro de una de las provincias de mayor biodiversidad y mejores paisajes en la Republica Dominicana, en el centro del caribe.

Este proyecto se realizará en unos 2.5 millones de metros cuadrados y se desarrollará en 3 fases:

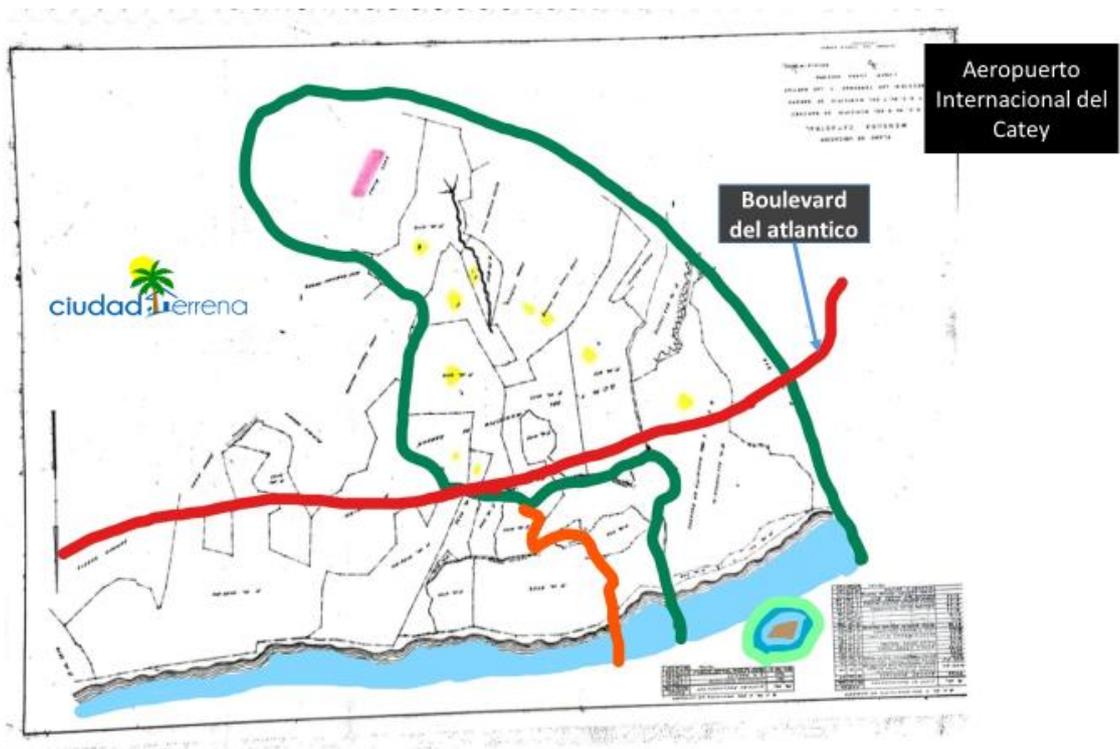
1ra Fase:

1. Idealización del proyecto.
2. Identificación y adquisición de la propiedad correcta para el mismo.
3. Adquisición de los terrenos
- 4. Creación SPV CIUDAD TERRENA SRL**
5. Apertura de cuenta Republica Dominicana.

Nombre de la tarea	Estado	Fecha de inicio	Fecha final	Asignado a	% Cumplimiento
Ciudad Terrena Fase uno		05/06/17	30/11/21		45%
Idealizacion	Completado	05/06/17	04/04/18	Jickson Disla	100%
Identificación y adquisición de lotes	Completado	04/04/18	29/04/21	Federico Nuñez	75%
Estructuración Financiera	En progreso	30/04/21	30/11/21	BNP Capital	0%
Ciudad Terrena Fase dos		06/10/21	02/03/22		
Constitucion SPV	Completado	08/11/21	18/11/21	Federico Nuñez	100%
Apertura de cuenta Ciudad Terrena SRL	Completado	12/03/22	10/10/22		
Transferencia de activos a SPV	Sin empezar	18/11/21	30/11/21	Federico Nuñez	0%
Firma alianza Publico Privada RD	En progreso	06/10/21	02/03/22	Jickson Disla	30%
Permisologías y Diseño		09/02/22	15/06/22	Jickson Disla	0%
Contratacion EDA Arquitectos	En progreso	02/03/22	07/03/22	Jickson Disla	25%
Inicio trabajos de lotificación	Sin empezar	07/03/22	15/06/22	BOZZETTO SRL	30%
Presentacion Plan de redes , campaña de expectativa	Sin empezar	09/02/22	23/03/22	Optimar Intl realty	8%
Entrega de diseños , 3D y maqueta virtual	Sin empezar	10/06/22	10/06/22	HABITUM ARQS	30%
Entrega Documentacion ventanilla unica APP	Sin empezar	04/07/22	13/07/22	Jickson Disla	0%
Presentacion Plan Comercial y MKT	Sin empezar	06/04/22	06/04/22	Jickson Disla	12%
Preparativos material Pre venta	Sin empezar	04/07/22	07/07/22	Edward Disla	10%
PRE VENTA Simuladas	Sin empezar	01/09/22	30/09/22	Jickson Disla	0%
Pre venta Brokers RD	Sin empezar	01/10/22	31/05/23	Jickson Disla	0%
Pre venta USA	Sin empezar	01/10/22	31/05/23	Jickson Disla	0%
Pre Venta Qatar	Sin empezar	01/10/22	31/05/23	Jickson Disla	0%
Pre Venta EAU	En progreso	01/10/22	31/05/23	Jickson Disla	3%
Pre Venta ASIA	Sin empezar	01/10/22	31/05/23	Jickson Disla	0%
Pre Venta Europa	Sin empezar	01/10/22	31/05/23	Jickson Disla	0%



**** el área destinada para el proyecto no se encuentra dentro de los parámetros de protección actuales por el ministerio de medio ambiente , aun asi CIUDAD TERRENA es un proyecto que se certificara bajo la norma 14001 sobre gestión medioambiental.**



2ra Fase:

1. Inicio del desarrollo 1ra etapa, desde la montaña hasta el océano atlántico.
2. Estructura energética, de Salud, educativa, social y deportiva.
3. Inicio de las primeras 150 villas.
4. Inicio 2 etapa, desarrollo condo-hoteles : **LA RESERVA I y II**, del lado del mar y 400 villas adicionales.

¿A que apostamos?

TURISMO SUSTENTABLE

Sustentabilidad





Estudio de Mercado:

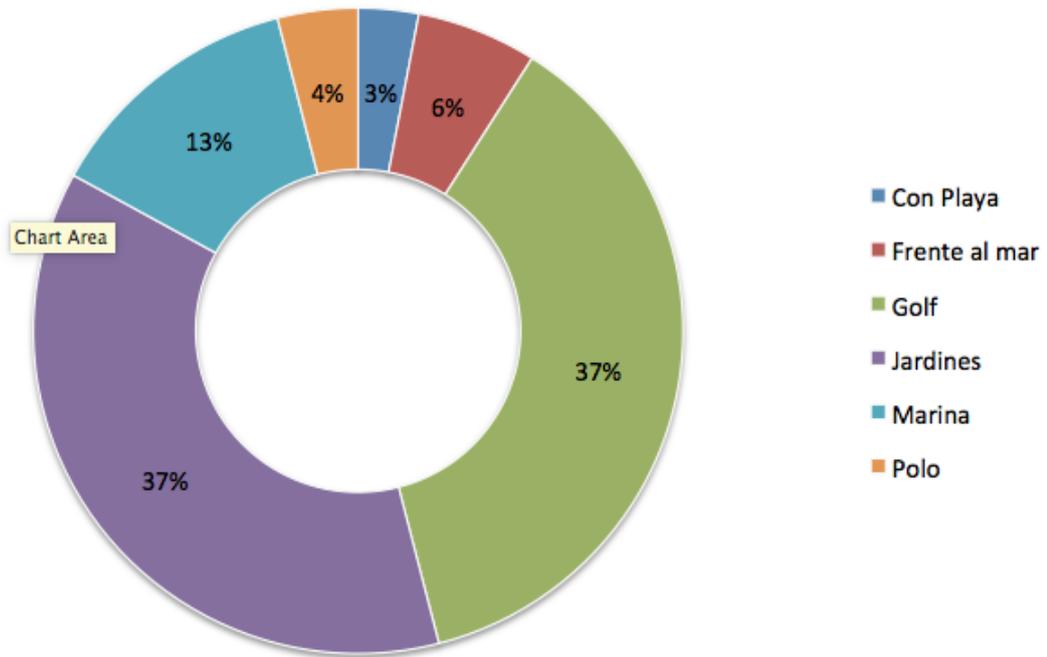
Por la magnitud del proyecto, se han estudiado los mercados para proyecto similares local e internacionalmente, teniendo en cuenta el precio promedio y el target a quien se dirigirá la marca Ciudad terrena, para lograr un posicionamiento exitoso.

Target del proyecto: Económico A y B, residentes que busque armonía entre playa, medio ambiente y montañas, para su retiro o inversión compartida, en una comunidad exclusiva moderna y segura.

Mercado meta: publico de todo el mundo que busquen un retiro tranquilo en medio de un ambiente natural y respetuoso con el medio ambiente.

Según el ACPROVI, el precio Mt2 cuadrado urbanizado en zonas turísticas oscilan o fluctúan entre US\$ 600.00 a US \$ 1,400.00, dependiendo la zona y ubicación.

Análisis del mercado local:



***Conclusiones del Estudio Mercado Inmobiliario de Lujo en República Dominicana de un Vistazo 2018, PROVALTUR

MERCADO INMOBILIARIO de LUJO en DOMINICANA DE UN VISTAZO 2018

Price Range	Year	%	US Millions	USD x m2	m2	Bedrooms
+ 5MM	2017	8	10.00	5,500	1,800	7
	2018	↑ 10	↓ 7.50	↓ 5,200	↓ 1,350	↓ 6
1MM-5MM	2017	75	1.85	2,500	800	5
	2018	↓ 68	↓ 1.70	↓ 2,250	↓ 700	↔ 5
- 1MM	2017	17	0.70	1,750	400	4
	2018	↑ 22	↓ 0.65	↑ 1,850	↓ 350	↔ 4

Análisis zonas turísticas inmobiliarias locales:

Las terrenas:

Cuenta con hermosos paisajes, con crecimiento desordenado, mucho movimiento comercial informal y acceso público a todas las áreas. Turismo de 3er nivel extranjero y local, se adaptan a costumbres locales, sensación de inseguridad muy alta. Carece de estructura de salud, recreación, educativa. Mantiene solo vocación turística, sin nuevos atractivos para captar un turismo que repita, suministro eléctrico regular deficiente.

Jarabacoa:

Una de las zonas de montaña que más se ha desarrollado en el país, con un clima templado y en algunas estaciones del año con temperaturas muy agradables, ante la poca cultura de senderismo y turismo de montaña, se ha convertido en zona de descanso y opción de retiro esta última limitada al no poseer estructura de salud, educativos, deportivos, comerciales y sociales, que permitan una larga estadía. Suministro eléctrico Irregular.

Las Galeras:

Zona en desarrollo, con hermosos paisajes y playas, se percibe muy distante como destino y no goza de estructuras cercanas de servicios básicos como salud, educación, recreación y su suministro eléctrico es muy irregular.

Punta Cana:

Pilar de la zona este del país, ha logrado conformar un sin número de proyectos inmobiliarios, hoteleros y turísticos con servicios premium y la zona cuenta con estructuras básicas de salud, recreación: actualmente es referente en GOLF, PESCA, zonas 4 x 4 Y ECUESTRE, socialmente diverso, es la zona turística de mayor crecimiento y movilidad. Su turismo es solo de playa, lo que permite excursiones fuera de su entorno con regularidad lo que expone al residente a los peligros del tráfico, el control en bebidas alcohólicas y sustancias controladas es casi nulo en algunas zonas y la inseguridad es cada vez mayor en áreas NO EXCLUSIVAS. El precio x metro cuadrado promedio en zonas exclusivas se ha disparado sobre los US \$ 2,800.00. Dentro de esta zona existen proyectos ya desarrollados como: Punta Cana, Cap Cana, Cocotal, Las canas, Vista Cana, Downtown Punta Cana, San Juan Lakes, entre otros, con gran diversidad de precios y movimientos. La educación vial y la migración ilegal es uno de sus principales problemas, el cual entendemos va acorde con su crecimiento.

La Romana:

Es la cuna del turismo exclusivo, con la inauguración de Casa de Campo, complejo que se ha mantenido en el tiempo como top mundial de destinos con 2 de los principales campos de Golf del país, servicio hotelero y de gestión inmobiliaria con Costa Sur, manejando los Time shares de los propietarios no residentes y garantizando de manera efectiva su inversión, dentro del complejo goza como los de Punta Cana de toda la seguridad y estructura de salud, pues cuentan con su propio centro médico que también ofrecen servicio a sus empleados y comunidad dentro del sistema de salud dominicano y mantienen como diferenciación actividades de Pesca, Polo, tenis y Golf. La zona también cuenta con complejos como: La estancia y Nueva Romana para un nivel menos exclusivo, pero de carácter Premium.

Juan Dolio:

Esta zona fue en sus inicios un escape cercano e intermedio a una zona turística diferente a la popular Boca Chica y la exclusiva Casa de campo, el cual goza de grandes proyectos y un desarrollo que se ha limitado en el tiempo por el auge de otras zonas, no cuenta con estructuras

Tamaño e ingeniería del Proyecto Ciudad Terrena.

Ciudad Terrena contará con 2.5 millones de mts², iniciando desde la majagua hasta playa Jackson. Donde se tramitarán 3,200 lotes de 628 mts² cada uno y se ofrecerá en base a 4 modelos de villas y 2 edificios condo hotel, la construcción, equipamiento completo, incluyendo domótica de las instalaciones.

La construcción se realizará con materiales aprobados a nivel mundial para la sostenibilidad del medio ambiente como el EPS y el STEEL FRAMING.

¿Qué beneficios aporta el EPS para la construcción?

La sostenibilidad ha cogido fuerza en los últimos años, provocando una mayor demanda de productos en consonancia con el medio ambiente. De ahí, nace la necesidad de desarrollar productos y sistemas constructivos como el EPS.

El polietileno expandido es un producto formado por un 98% aire, lo que lo hace ser un producto totalmente sostenible además de ecológico ya que está fabricado con materiales 100% reciclados. Este material cuenta

además con multitud de beneficios como su resistencia térmica, su adaptabilidad a cualquier tipo de construcción o lo económico que resulta en comparación con materiales convencionales.

Los **BENEFICIOS** que nos aporta el EPS dentro del proceso constructivo de una vivienda:

- Material poco pesado y fácil de transportar, el coste de su transporte queda bastante reducido.
- Su colocación es otra de las ventajas en cuanto a costes se refiere, ya que este sistema no depende de ningún tipo de apoyo de maquinaria específica.
- Su mantenimiento es otra de las ventajas que aporta, debido a que es un material tan duradero y resistente ante las adversidades climatológicas. El único mantenimiento que necesita se corresponde con los materiales que se montan sobre él.

Las CARACTERÍSTICAS ÚNICAS del EPS y por las que se está convirtiendo en un producto tan demandado son su eficiencia energética, sostenibilidad y su reducido impacto ambiental.

Durante su fabricación y montaje este material produce una huella de carbono inferior frente a otros materiales convencionales, además de que se trata de un material 100% reciclable que se puede reutilizar hasta 5 veces sin procesos adicionales.

Es un material que no afecta a su entorno ya que no emite ningún tipo de sustancia, tiene una alta durabilidad y es un material que no se deteriora lo que hace que no sea necesario reemplazarlo sin tener que gastar nuevos materiales.

Sirve como un perfecto aislante, tanto contra el frío extremo como para el calor. Su composición hace que este sistema logre una eficiencia energética muy buscada por todos los que lo utilizan en su sector profesional.

Finalmente, las **CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS** con las que destaca el EPS son:

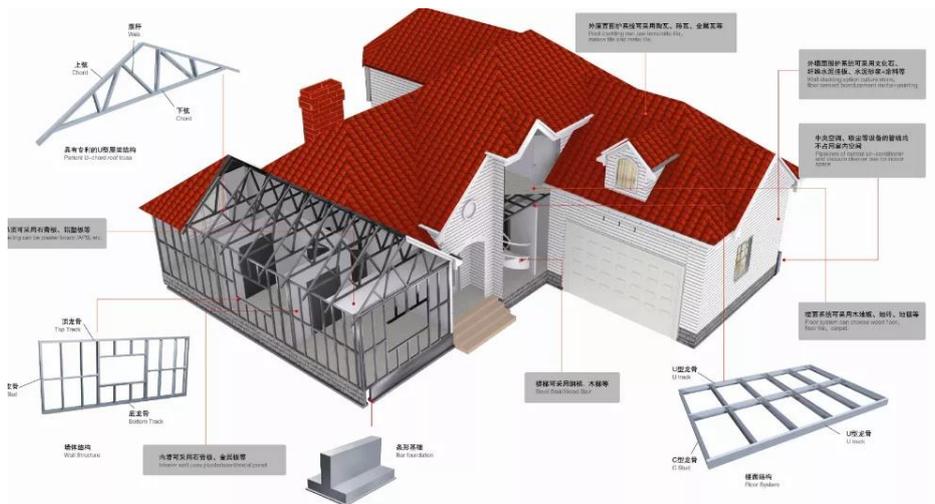
- Una gran resistencia tanto vertical como horizontal a la compresión
- Cuenta con una gran ligereza
- No se ve afectado por factores externos como la humedad.
- Es resistente al fuego.
- Se puede producir de cualquier medida y forma según convenga y es fácil de manipular ya que puede ser cortado con facilidad.



Beneficios de la Construcción en steel Framing:

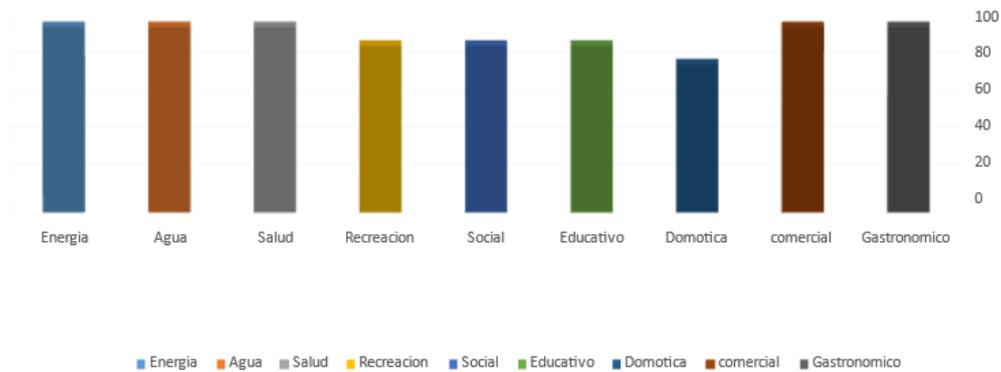
- 1- La durabilidad
- 2- La flexibilidad arquitectónica
- 5- Las obras son mucho más limpias
- 6- Mano de obra más económica
- 7- Una mayor superficie útil
- 8- Facilidades para realizar instalaciones
- 9- Uso más eficiente de los materiales
- 10- Las casas con Steel Framing son más sostenibles





Servicios Criticos 1ra etapa:

Servicioscriticos1ra etapa



Localización del Proyecto.



GEO-LOCALIZACION

UBICACION	GEO-REFERENCIACION (N)	GEO-REFERENCIACION (O)
<i>Coson, Samana</i>	<i>19° 16' 08.12" NORTE</i>	<i>69° 38' 42.21" OESTE</i>



Inversión

La inversión estimada del proyecto es de US\$ 360,000,000.00 a US \$ 512,000,000.00. con un Start Up para puesta en marcha no menor a US \$ 62,000,000.00. para la ejecución de la primera etapa.

Financiamiento.

El modelo de financiación es el siguiente:

1. Start Up a través de Inversionistas a cambio de participación accionaria de la empresa CIUDAD TERRENA.
2. Financiamiento del Start Up a mediano plazo a través de inversionistas varios.
3. Tokenización de Time Shares a través de Paradise NFT Club, BPN CAPITAL GROUP (Hoja de ruta ya elaborada a espera de BPN Capital group para desembolsos) *****

Presupuesto de Ingresos y Gastos.

General			
Q lotes	Q Mts2	\$ Val	Total
3200	628	\$ 370.000,00	\$ 1.184.000.000,00
Fab. Units			
1800		\$ 605.000,00	\$ 1.089.000.000,00
RST Manage			Total 12 Meses
5%		\$ 2.000.000,00	\$ 1.200.000,00
			Flujo anual
Gran Total			\$ 2.273.000.000,00



inversión prevista a preparar PRE VENTA

1ra Etapa			
Inversion Start Up US \$ 62,100,000,00	2 year op	Inversiones realizadas a la fecha: US \$ 3,470,000.00	
2,236,000 Mts2	Monto	Destinatario	Duracion
Pendiente por pagar terreno	\$ 15.000.000,00	IMCOPROA SRL / Pedro Espinal / Rolando de los Santos	Inmediato
Impuestos de transferencias, pagos varios	\$ 2.000.000,00	DGII	Inmediato
Geotecnica	\$ 1.200.000,00	BOZZETTO SRL	Inmediato
Elaboracion Vias de accesos / Construccion verja perimetral	\$ 14.000.000,00	CONSTRUCTORA JF FORTUNA	60 dias
Elaboracion Master Plan, Maquetas y disenos 3 D	\$ 4.200.000,00	EDA SRL (Estudio y Diseno Avanzado, SRL) / HABITUM	30 Dias
Lotificacion y Titulacion 3200 lotes + areas sociales y comerciales	\$ 1.200.000,00	Agrimensor Hector Cabral	90 dias
Equipos operacion , oficina, reclutamiento equipo adm.	\$ 1.200.000,00	INVERSTAR SRL	20 dias
Asesoría Legal / Financiera	\$ 200.000,00	Legal solutions / FIDUCIAL	30 dias
Asesoría Euro Asia , asia central	\$ 250.000,00	Luis Gonzalez	30 dias
Catalogo comercial / concepto.	\$ 100.000,00	Publicitaria	30 dias
Catalogos/ Videos / material de Mkt / lanzamiento USA / Mexico	\$ 250.000,00	Inverstar SRL	60 dias
Elaboracion y amublado Villas modelo/ Casa Club	\$ 1.400.000,00	J Kiefer Ingenieria y Construccion , SRL	120 dias
Construccion planta de tratamiento, aceras , contenes y electrificacion fotovoltaica areas comunes	\$ 18.000.000,00	JF FORTUNA /	432 dias
Reclutamiento equipo comercial 24 meses	\$ 650.000,00	Inverstar SRL	30 dias
Gastos operacionales y contratacion de seguridad perimetral	\$ 2.450.000,00	Inverstar SRL	Inmediato
Lanzamiento Ventas europa, Asia y LATAM	\$ 500.000,00	Inverstar SRL	90 dias
Total	\$ 62.600.000,00		

Ciudad Terrena y la comunidad.

Ciudad Terrena ha realizado reuniones con comunitarios de la zona, exponiendo la idea y el como puede la comunidad insertarse en el aparato productivo de la zona y el tipo de capacitación que necesitaría.



Acuerdos varios con la comunidad

1. Insertar a la mano de obra a todo aquel que este calificado.
2. Accesos a la salud a través de una unidad de atención primaria.
3. Acceso a la formación para tener oportunidad de competir por empleos en el proyecto.
4. Unidades habitacionales con escuela a bajo costo para los que tengan acceso al empleo en el proyecto.

