



CORAL

GOLF RESORT

INVESTMENT PROPOSAL

OCTOBER 2023



INVESTMENT PROPOSAL - STRICTLY CONFIDENTIAL



PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Residencias turísticas en entorno con golf privilegiado



Ubicación exclusiva



Ubicación exclusiva





INVESTMENT PROPOSAL - STRICTLY CONFIDENTIAL





- **VENDIDO**
- **RESERVADO**
- **DISPONIBLE**

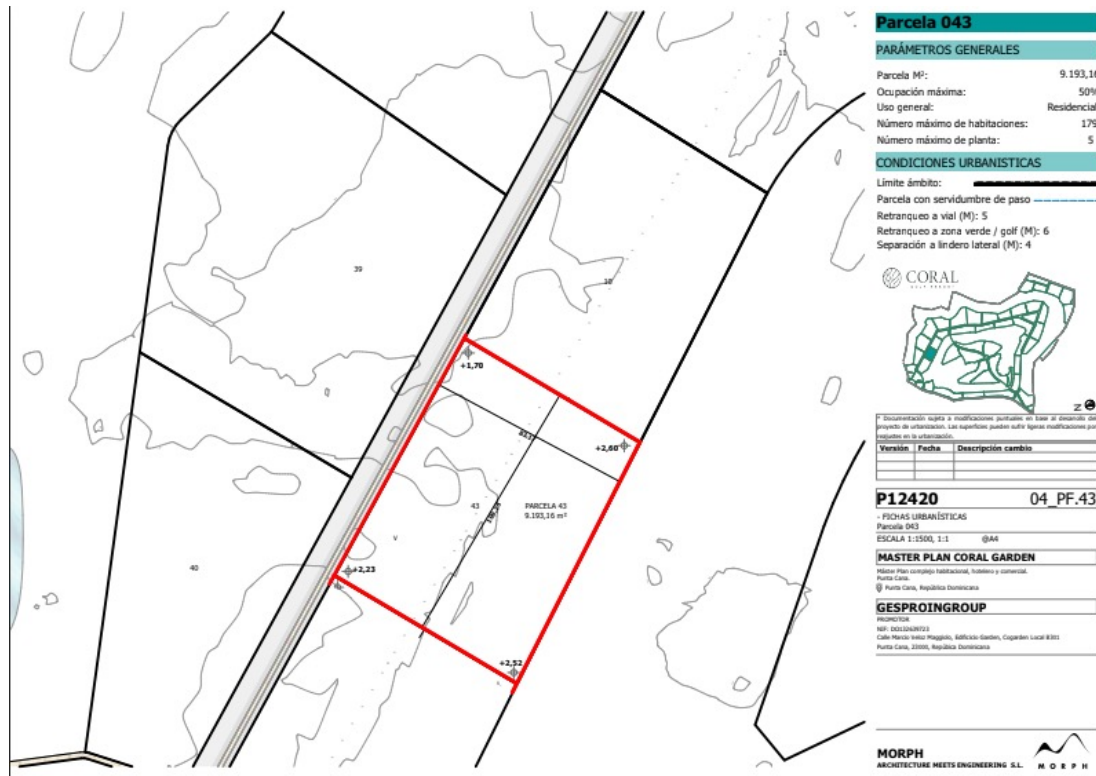


PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Residencias turísticas en entorno con golf privilegiado



Solar 43 - 9193.11 m² - 179 habitaciones



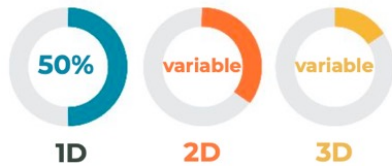
INVESTMENT PROPOSAL - STRICTLY CONFIDENTIAL

PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Residencias turísticas en entorno con golf privilegiado



UNIDADES EN DESARROLLO



MIX DE TIPOLOGÍAS POR PARCELA

Se limitan a un máximo de 50% la tipología 1D como producto en el ámbito.

SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA

La vivienda mínima deberá tener 50 m² de superficie construida (interior+exterior).

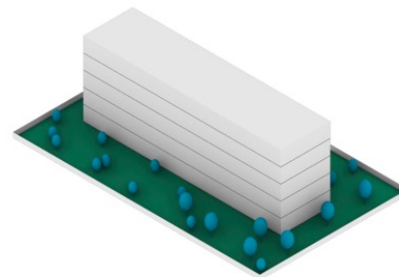
50M²

FIGURAS MÍNIMAS

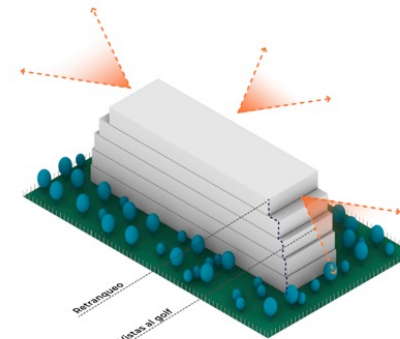
- Dormitorio doble: inscripción de círculo de 2,50 m de diámetro
- Salón: inscripción de círculo de 3,00 m de diámetro.
- Cocina: inscripción de círculo de 1m de diámetro entre mobiliario.
- Terraza: inscripción de círculo de 2 m de diámetro.

PROGRAMA MÍNIMO

Salón/cocina, dormitorio doble, cuarto de lavado, baño y terraza



CONCEPTO ESTÁNDAR



VISIÓN CORAL GOLF

PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Residencias turísticas en entorno con golf privilegiado



Supuestos Construcción

	m2	USD m2	
Superficie construida	10.569,00	950	10.040.550
Ahorro Confotur		-50 -	528.450
Imprevistos		5%	475.605
Total Obra			9.987.705
	Habitaciones	USD Hab.	
Suelo	179	21.000	3.759.000
Comercialización		7,08%	1.571.123
Proyectos (Ingeniería, arq., etc)			66.591
Permisología (Municipal, Turismo, etc.)			57.078
Gastos administrativos			180.000
Gastos Financieros (Tasa 9%)			716.469
Seguro TRC (6 x 1000)			59.926
Fee Gestión (% s/ventas)		5,65%	1.253.914
Subtotal gastos			7.664.101
Ventas	8.130	2.600	22.191.000

Ratio superficie vendible/construida: 1.30

Project Schedule

Meses construcción	24
Meses proyecto	36
Meses anteproyecto	6
Meses postentrega	6

PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Residencias turísticas en entorno con golf privilegiado

KPI FINANCIEROS

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Total
<i>Cash from Operations</i>					
Ventas	3.442.071	4.941.196	3.777.401	10.030.336	22.191.004
Comercialización	675.583	565.604	329.936	-	1.571.123
Management Fee	539.183	451.409	263.322	-	1.253.914
Net Cash from Operations	2.227.305	3.924.183	3.184.144	10.030.336	19.365.967
<i>Investing Activities</i>					
Capital	998.771	-	-	-	998.771
Terreno	1.503.600	1.127.700	1.127.700	-	3.759.000
Construcción	123.669	4.993.853	4.993.853	-	10.111.374
Total cash from investment	(628.499)	(6.121.553)	(6.121.553)	-	(12.871.604)
<i>Cash from financing activities</i>					
Bridge Construction Loan	-	1.500.000	2.700.000	(4.200.000)	-
Operation Loan	-	-	-	-	-
Interest	-	58.727	465.900	191.841	716.469
Total cash from Financing	-	1.558.727	3.165.900	(4.008.159)	716.469
Free Cash Flow	1.598.806	(638.643)	228.492	6.022.177	
Accumulated Free Cash Flow	1.598.806	960.163	1.188.655	7.210.832	



Ventas	22,191,000	100%
Total Obra	9,987,705	45%
Subtotal gastos	7,664,101	34%
Resultado	4,539,194	20%

Capital	998,771 USD
Préstamo	4,200,000 USD
Ratio deuda/capital	76%
Tasa de interés	9%

TIR 29,26%



INVESTMENT PROPOSAL - STRICTLY CONFIDENTIAL



PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Residencias turísticas en entorno con golf privilegiado



CONCLUSIONES GENERALES

- Proyecto de 179 habitaciones en residencial cerrado a menos de 3 km de la playa
- Zonas comerciales, amenidades deportivas, club house, beach club, green fee para propietarios en 25 US\$, cercanía al aeropuerto, entre otras
- Ley de Incentivo Turístico (158-01) para desarrolladores que incluye exenciones como:
 - 15 años de impuestos de sociedades
 - 15 años de impuestos sobre la propiedad a compradores
 - Exención del 3% del impuesto de transferencia
 - Impuestos aduanales y el IVA de la construcción
 - Pago de dividendos a los socios gravado con un 10%