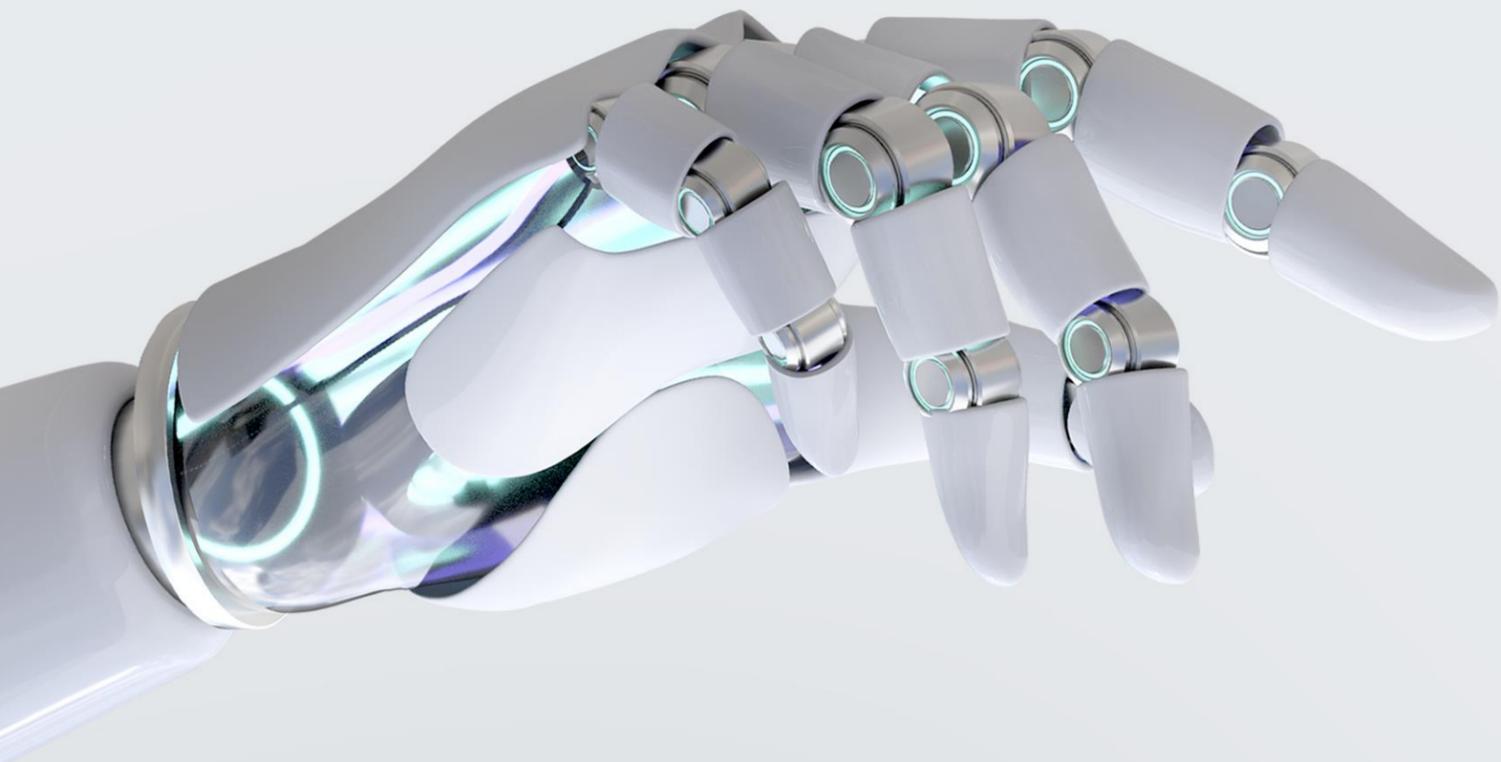




INNOVATION SMART DISTRICT
The Silicon Valley of Panamá



BIENVENIDOS AL
**UNIVERSO DE
LA INTELIGENCIA**



**UNIVERSIDADES
CENTROS EDUCACIÓN
VIRTUALES**

**INTELIGENCIA
ARTIFICIAL
METAVERSO**

**CENTROS DE
INVESTIGACIÓN
Y INNOVACIÓN**

**EMPRESAS
VIRTUALES**

**NEO BANCOS
DAO'S
TOKENIZACIONES**

START UPS





MODELO DE NEGOCIO DE LA ISD



VENTA DE OFICINAS
VIVIENDAS Y
LOCALES COMERCIALES

ALQUILER DE OFICINAS
VIVIENDAS Y LOCALES
COMERCIALES



GENERACIÓN
DE OTROS
NEGOCIOS

PARTICIPACIÓN EN
OTROS NEGOCIOS
DENTRO DE LA ISD

BUSINESS PLAN – ISD

El Business Plan del proyecto contempla la construcción de 24 edificios en altura modernos y ecológicos diseñados por arquitectos de renombre destinados a los distintos usos mencionado

Ingresos por alquiler y venta de espacios:

El 20% por ciento de cada edificio estará a la venta a un precio de 2500\$/m² y un 80% en alquiler generando rentas mensuales a largo plazo a un precio inicial de alquiler de 23\$/m². Los valores incrementan un 4% anual

Hemos considerado una tasa de ocupación de alquiler del 70% (40% el primer año, un incremento del 20% el segundo año y un incremento del 10% el tercer año)

Ingresos venta Tokens:

Innovation Smart District captará capital a través de una forma revolucionaria y segura mediante la Tokenización de activos usando la tecnología blockchain. Smart City Green S.A como única accionista de ISD se compromete a reinvertir el 40% de la venta de cada ISD Token a un precio máximo de \$0,14 el ISD Token.

*Al momento de la emisión todos los tokens son de Smart City Green y los va vendiendo y se estima que después de 2029 mantiene 45% del total de los tokens

BUSINESS PLAN - ISD

Ingresos derivados de participación en Startups:

Existen numerosas opciones de crear Joint Ventures con las empresas que se establezcan en el Innovation Smart District. En este ejercicio se considera 0\$ hasta 2032

Financiación Bancaria:

Se ha supuesto una financiación bancaria que cubra el 80% de los costes de construcción de los edificios. Estos préstamos se han calculado a un plazo de 30 años a un interés del 8% y tres años de gracia en el pago del capital.

Valor del terreno:

Es el valor actual del terreno está basado en avalúos realizados por empresas de prestigio internacional y una opinión de valor realizada por CBRE.

Desarrollo del Proyecto:

Representa los costes de la construcción de la infraestructura y edificios de la Innovation Smart District.

BUSINESS PLAN - ISD

Coste del Terreno:

Coste del terreno a la valoración actual

Gatos de comercialización:

Son las comisiones sobre la venta y el alquiler, 3% sobre los ingresos.

Publicidad:

2% sobre los ingresos

Gastos de administración:

8% sobre los ingresos

Gastos financieros:

Pago de intereses de la financiación bancaria

Amortización Bancaria:

Pago de capital de la financiación bancaria

Fee desarrolladores:

Este apartado refleja el Fee que cobran los desarrolladores del proyecto por la gestión.

BUSINESS PLAN: ISD

BUSINESS ZONA FRANCA DE LA INNOVACION

	Previo 2023	2023-2024	2025-2026	2027-2028	2029-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050	2051-2055	2056-2060	2061-2065	2066-2070	TOTAL
Compra terreno	\$115.88	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$115.88
Ingresos venta Tokens	\$0.44	\$11.20	\$18.70	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$30.34
Ingresos Alquileres	\$0.00	\$0.21	\$2.70	\$9.70	\$17.24	\$109.47	\$342.17	\$630.69	\$766.72	\$932.83	\$1,134.93	\$1,380.82	\$1,679.98	\$7,007.46
Ingreso Venta	\$0.00	\$0.78	\$12.19	\$12.19	\$12.19	\$80.77	\$218.62	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$336.74
Ingresos derivados de participación en Startups	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$10.00	\$20.00	\$30.00	\$40.00	\$50.00	\$60.00	\$70.00	\$80.00	\$360.00
Financiación Bancaria	\$0.00	\$3.07	\$24.00	\$36.00	\$36.00	\$168.00	\$240.00	\$48.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$555.07
Financiación socios	\$0.60	\$0.00	\$2.66	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$3.26
Inversión infraestructura previo a 2022	\$4.56	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4.56
Ingresos totales	\$121.48	\$15.26	\$60.26	\$57.89	\$65.42	\$368.24	\$820.79	\$708.69	\$806.72	\$982.83	\$1,194.93	\$1,450.82	\$1,759.98	\$8,413.32

Inversión infraestructura	\$5.40	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$5.40
Desarrollo de edificios	\$0.00	\$3.84	\$30.00	\$45.00	\$45.00	\$210.00	\$300.00	\$60.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$693.84
Coste del terreno	\$115.88	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$115.88
Gastos de comercialización 3%	\$0.03	\$0.46	\$1.81	\$1.74	\$1.96	\$10.75	\$24.02	\$20.36	\$23.00	\$27.99	\$34.05	\$41.42	\$50.40	\$237.99
Publicidad 2%	\$0.02	\$0.31	\$1.21	\$1.16	\$1.31	\$7.16	\$16.02	\$13.57	\$15.33	\$18.66	\$22.70	\$27.62	\$33.60	\$158.66
Gastos indirectos 8%	\$0.08	\$1.22	\$4.82	\$4.63	\$5.23	\$28.66	\$64.06	\$54.29	\$61.34	\$74.63	\$90.79	\$110.47	\$134.40	\$634.63
Amortización Bancaria	\$0.00	\$0.01	\$0.16	\$0.63	\$1.40	\$8.67	\$24.66	\$42.94	\$63.09	\$92.29	\$114.40	\$112.85	\$45.96	\$507.07
Gastos financieros	\$0.00	\$0.12	\$1.45	\$5.24	\$10.87	\$58.78	\$147.26	\$182.27	\$162.12	\$132.52	\$91.33	\$44.90	\$7.34	\$844.19
Amortización Otras Fuentes de Financiación	\$0.00	\$0.11	\$0.34	\$0.60	\$0.64	\$1.56	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$3.26
Gastos financieros Otras Fuentes de Financiación	\$0.00	\$0.03	\$0.11	\$0.16	\$0.12	\$0.14	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.56
Devolucion Desarrollo del Proyecto inicial	\$0.00	\$0.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.56	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4.56
Cargo desarrolladores 2%	\$0.02	\$0.31	\$1.21	\$1.16	\$1.31	\$7.16	\$16.02	\$13.57	\$15.33	\$18.66	\$22.70	\$27.62	\$33.60	\$158.66
Gastos totales	\$121.43	\$6.41	\$42.10	\$61.32	\$68.85	\$334.45	\$592.03	\$387.01	\$340.22	\$364.73	\$375.96	\$364.88	\$305.29	\$3,364.68

Los porcentajes se calculan sobre los ingresos

Valores expresados en millones de dolares

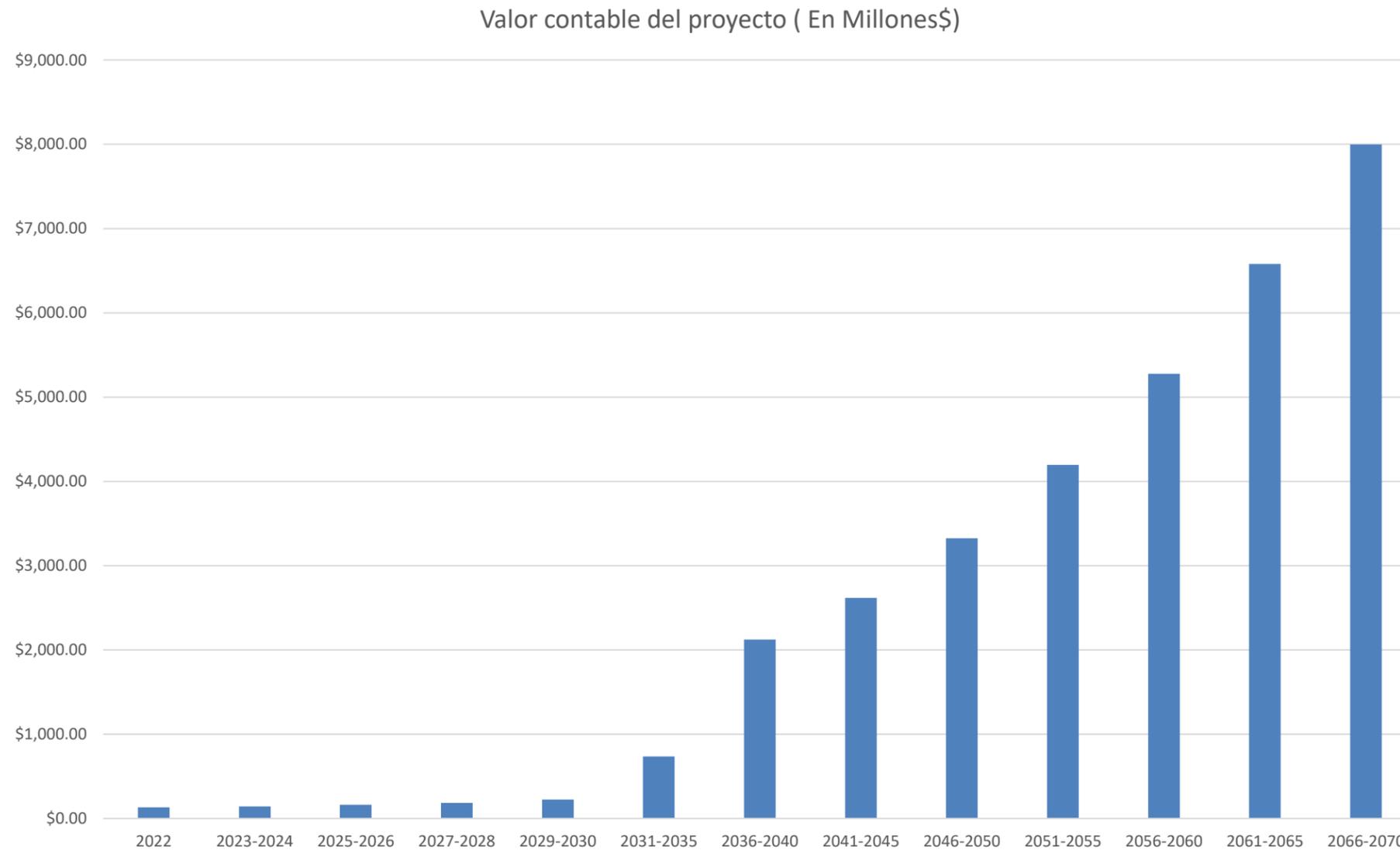
Utilidad Bruta	\$0.05	\$8.85	\$18.15	-\$3.43	-\$3.43	\$23.79	\$208.76	\$291.67	\$426.50	\$568.11	\$758.97	\$1,015.94	\$1,374.69	\$4,688.63
Utilidad Bruta Acumulada	\$0.05	\$8.90	\$27.05	\$12.65	\$2.29	\$12.60	\$118.72	\$98.04	\$133.48	\$176.66	\$237.23	\$317.51	\$308.43	\$308.43
Impuestos 5%	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.86	\$0.09	\$1.06	\$8.85	\$14.89	\$20.79	\$27.76	\$37.04	\$49.59	\$73.50	\$234.43
Utilidad Neta -Reparto de dividendos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$16.43	\$1.67	\$20.10	\$168.08	\$282.98	\$395.08	\$527.40	\$703.76	\$942.26	\$1,396.44	\$4,454.20

Comentarios:

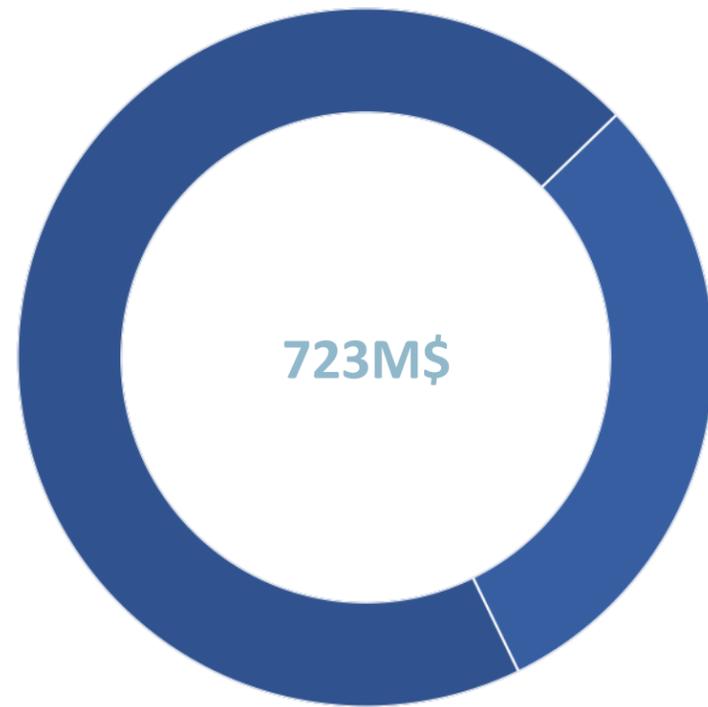
La tabla anterior muestra la proyección económica de ISD – Zona Franca de la Innovación S.A donde el 70% de los dividendos se reparten entre los Tokenholders y el 30% para el Emisor.

VALOR CONTABLE DEL PROYECTO

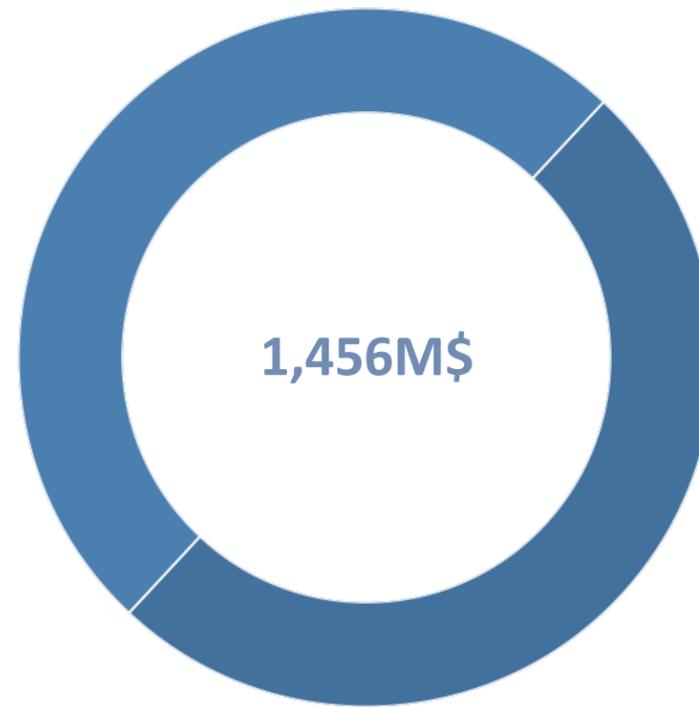
Teniendo en cuenta los parámetros y tiempos explicados en el Business Plan, el valor contable de la empresa a los largo de los años es el siguiente:



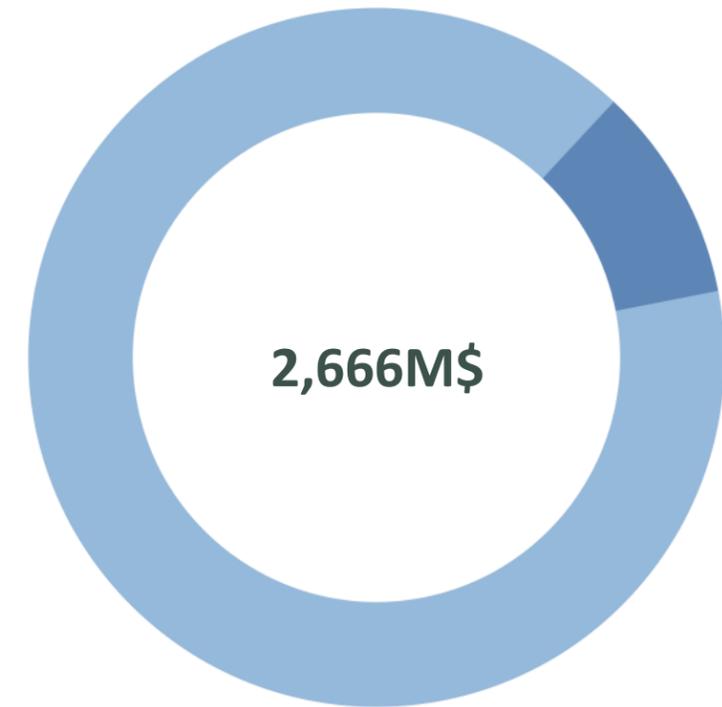
VALOR CONTABLE DEL PROYECTO



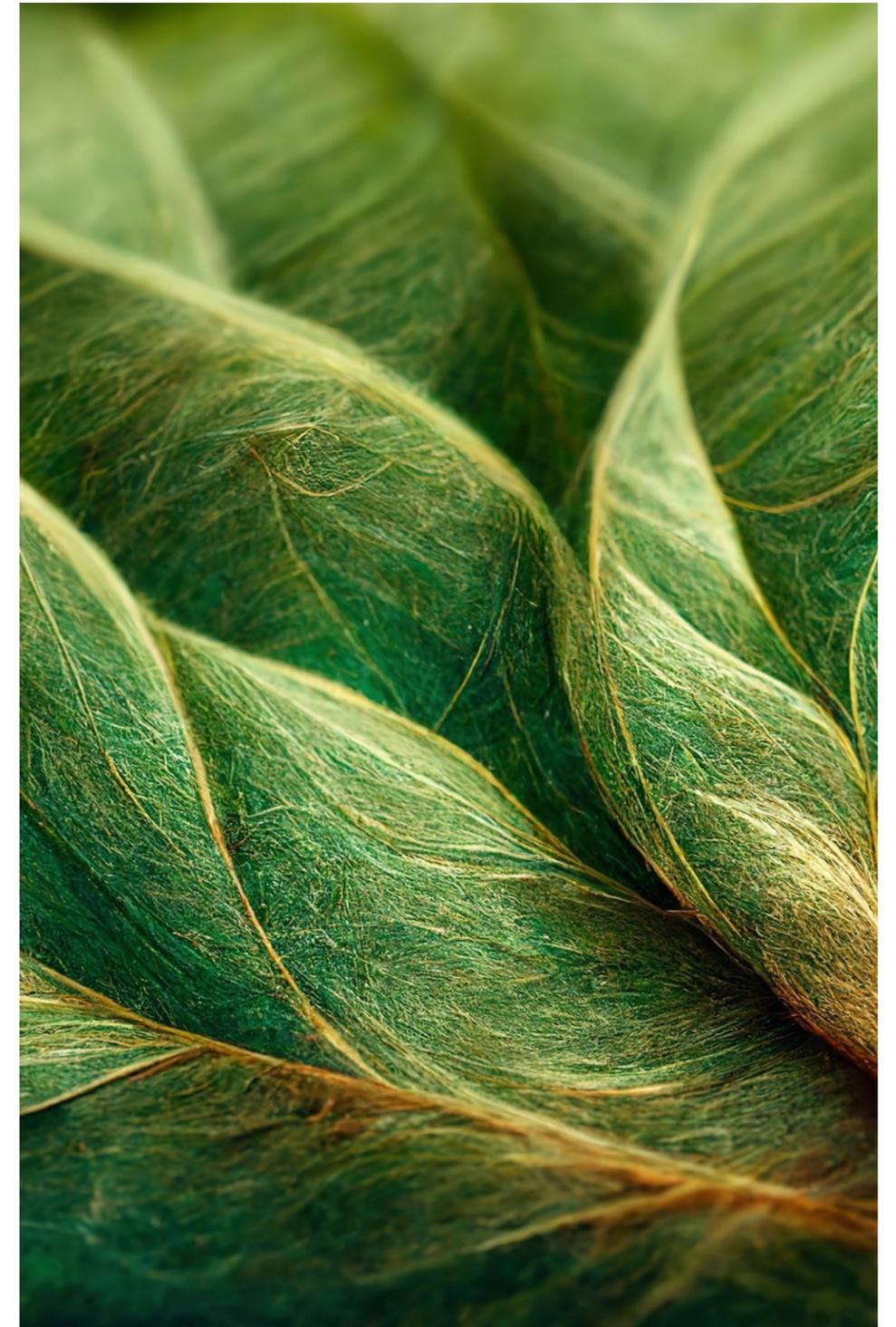
10 AÑOS



15 AÑOS



20 AÑOS



Legenda

EL SILICON VALLEY DE PANAMÁ ES POSIBLE