

**EXTRAORDINARIA
OPORTUNIDAD EN FONDEO
DE TIERRA PARA
DESARROLLO**

I  Tierra

**CREAMOS UNA NUEVA
CATEGORÍA DE INVERSIÓN
+RENDIMIENTO
-RIESGO
MUNDO DEL REAL ESTATE**

I  Tierra



Periódico

Nuestro portal ha recibido más de 100,000 publicaciones de terrenos. Cada terreno se valúa con un algoritmo propietario (patentado) para determinar el precio adecuado de la propiedad. El motor de datos está basado en inteligencia artificial y es el secreto de la selección de propiedades de Itierra.



Joyería

Cuando un terreno se anuncia por debajo del precio estimado y está en una zona de alto crecimiento, este se pasa al equipo de adquisiciones. Después de su revisión legal se hace una oferta (bajando aún más el precio) y se nombra como "joya" para turnarse a nuestros inversionistas. Itierra adquiere la propiedad.



Venta a desarrolladores (financiamiento)

Después de unos meses de maduración, Itierra procede a encontrar el desarrollador que mejor empate con la oportunidad. La venta se hace a crédito, lo cual facilita el proceso para el desarrollador.

**LLEVAMOS +10
OPERACIONES
CONSECUTIVAS DE
COMPRA-VENTA DE
TIERRA EXITOSOS**

I  Tierra

Terreno	Tulum Región 11 Villas y locales comerciales	Tulum Región 11 Lotes habitacionales con amenidades	Santa Catarina Verde Morada (vertical habitacional)	Querétaro Nodo (centro comercial)	Cabos (vertical habitacional))	Tulum Ulumi Villas y hotel	Tulum Región 11 Lotes habitacionales con amenidades	Sisal (desarrollo vertical)	Paraiso (Vivienda Horizontal)
M2	18,307.07 m2	18,307.07 m2	3,050 m2	7,105 m2	10,000 m2	18,307.07 m2	18,307.07 m2	15,000 m2	19,781
Ubicación	Tulum, Quintana Roo	Tulum, Quintana Roo	La Huasteca, Nuevo León	Anillo Vial Junipero Serra, Querétaro, Qro.	Tezal, Cabos	Tulum, Quintana Roo	Tulum, Quintana Roo	Sisal, Yucatán	Paraiso, Yucatan
Múltiplo	2.25x	1.86x	2.23x	2.07x	2.78x	2.07x	1.8x	2.2x	1.65x
Compra	\$17,050,000	\$17,550,000	\$15,500,000	18,350,000	27,526,387	18,350,000	\$23,799,000	36,750,000.00	13,300,000
Venta	\$38,500,000	\$32,712,617	\$34,650,000	\$38,000,000	\$76,596,000	\$38,000,000	\$42,838,200	\$81,000,000	22,000,000

**EN OCASIONES,
DESARROLLADORES NOS
OFRECEN UN MULTIPLO A
CAMBIO DE FONDEAR
TERRENOS QUE YA
QUIEREN DESARROLLAR**

I  Tierra

FONDEO A DESARROLLADORES



Desarrollador encuentra un terreno listo para un proyecto

Hace una evaluación financiera y de mercado y hace una propuesta para que el dueño "aporte" el terreno.

Dueño decide NO aportar



Proyecto avanza favorablemente en temas arquitectónicos y legales.

Desarrollador se compromete con el proyecto y decide buscar capital.

Base de inversionistas del desarrollador no cuenta con recursos para tierra.



Desarrollador decide renunciar a parte de su utilidad para concretar tierra.

Itierra toma la solicitud formal para adquirir el predio con múltiplo y tiempo específico.

Itierra findea el proyecto.



Desarrollador arranca proyecto y puede prepagar terreno con menor múltiplo.

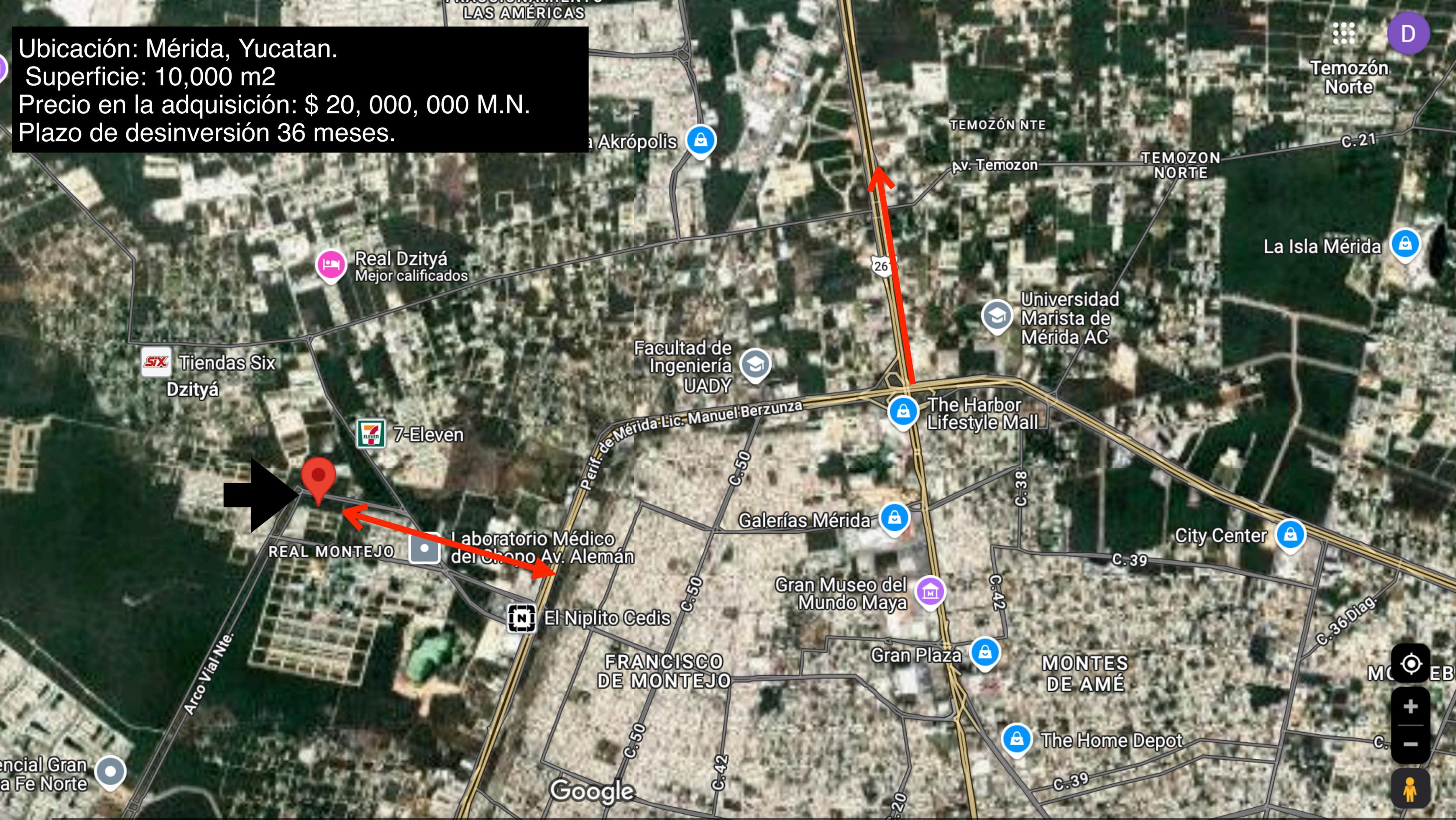
Itierra administra plazo del fondeo al desarrollador.

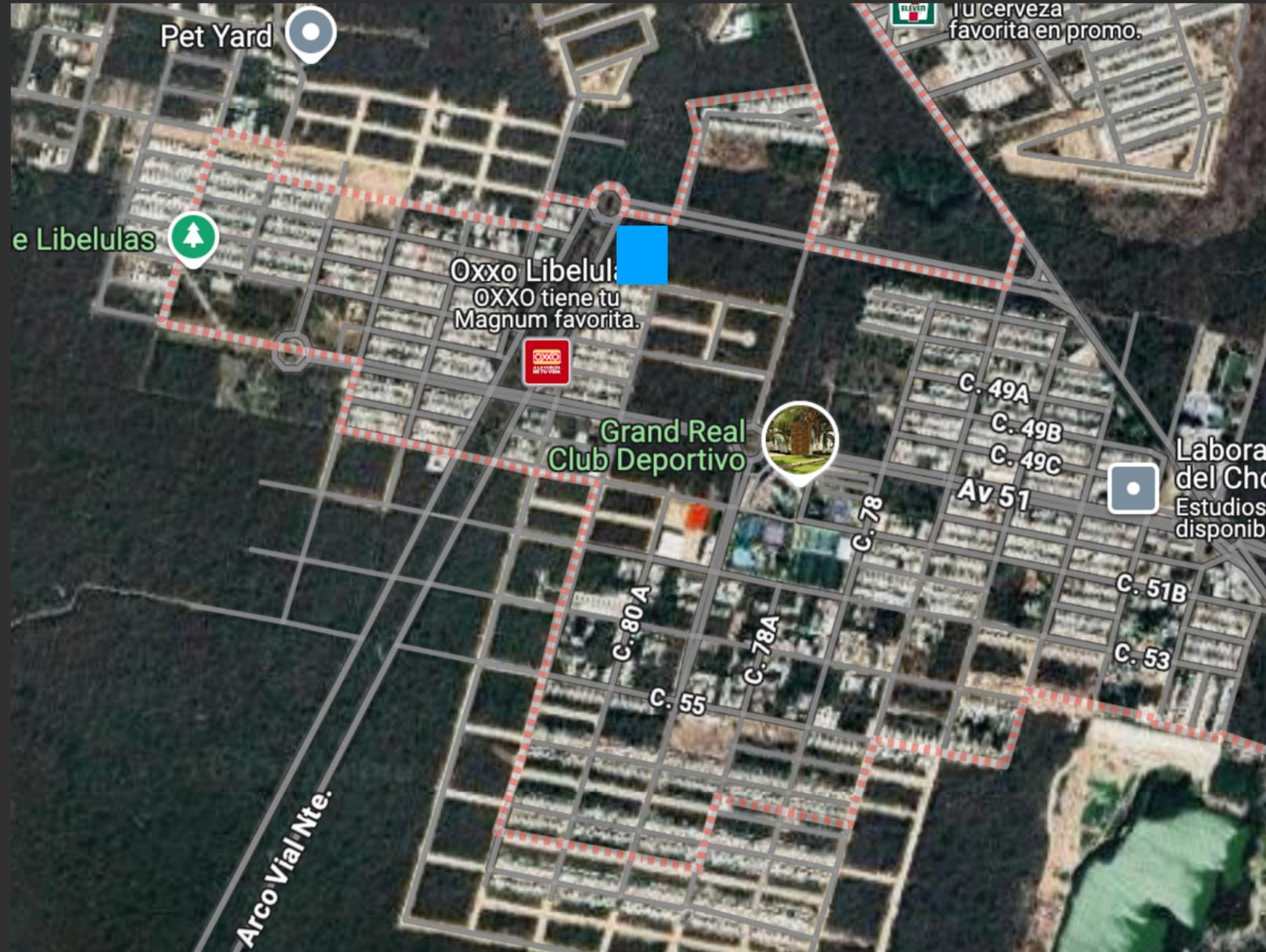
Itierra controla propiedad hasta repago completo.

OPORTUNIDAD CONCRETA EN MERIDA PARA PROYECTO DE USOS MIXTOS

 I+Tierra

Ubicación: Mérida, Yucatan.
Superficie: 10,000 m2
Precio en la adquisición: \$ 20, 000, 000 M.N.
Plazo de desinversión 36 meses.





Medida lote:
10,000 m²

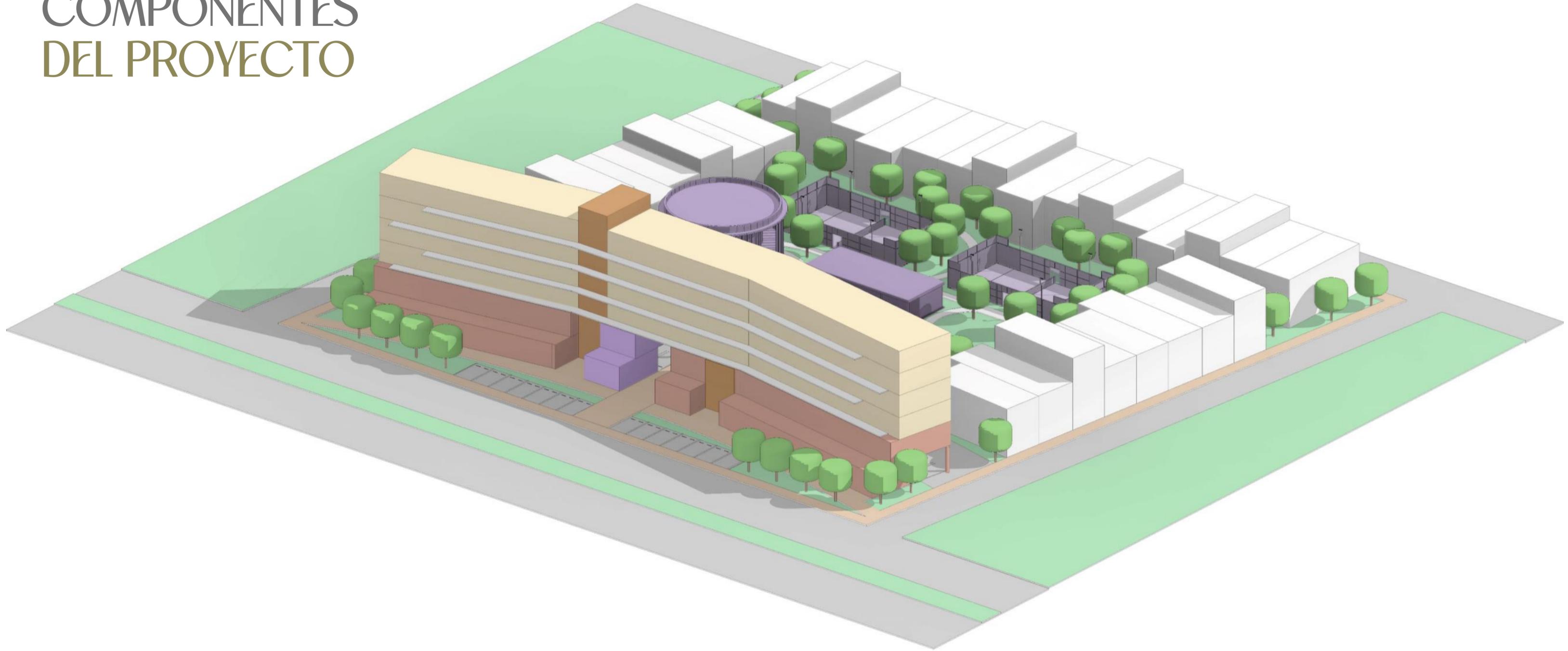
Uso de suelo:
**Habitacional /
mixto**
Forma:
Rectangular

Topografía:
Plano

Ubicación:
**Real Montejo
Mérida, Yucatan.**

COMPONENTES DEL PROYECTO

Comercio Departamentos Villas Circulaciones Verticales Amenidades Andadores Jardines



1
TORRE

6
NIVELES

22
LOCALES

48
DEPAS

31
VILLAS

54 - 91 M²
DEPARTAMENTOS

AMENIDADES:
ALBERCA - GIMNASIO
COWORK - JUEGOS I.
SALON DE EVENTOS
CANCHAS DE PADEL



FONDEO A DESARROLLADORES

Terreno Real de Montejo
Norte de Merida, Yucatán

Valor del terreno de compra: \$20,000,000

Condiciones de pago:

24 meses de gracia

12 meses de pago en pagos mensuales

*Plazo inicia a partir de la liberación de la escritura. Estimado 60 días.

Múltiplo neto a inversionistas: 1.75 / 36 meses

Pago anticipado al mes 24: permitido con 1.5 múltiplo neto



oferta



colección privada Montejo



Monto completo de la operación:

\$ 20, 000, 000 MXN

Ticket fundador 4%

\$ 1, 000, 000 MXN

Ticket inversionista 2%

\$ 500, 000 MXN



El monto total de inversión incluye gastos notariales, impuestos, comisiones y reserva de operación. El anticipo solo es reembolsable en caso de que el Due Diligence concluya con una resolución de No Compra. El tipo de cambio considerado al momento es de \$20/USD en caso de ajuste se notificará previo a la firma.



DATOS BANCARIOS

CONCENTRADORA DE INVERSIÓN URBANA
S.A.P.I. DE C.V.

BANCO: **BANREGIO**

CUENTA: 157000510013

CLABE: 058580000151303869

TRANSFERENCIA INTERNACIONAL

BANCO INTERMEDIARIO: **STANDARD
CHARTERED BANK**

PLAZA: **NY, ESTADOS UNIDOS**

SWIFT/BIC CODE: **SCBLUS33**

BANCO BENEFICIARIO: **Banco Regional, S.A.**

SWIFT/BIC CODE: **RGIOMXMT**