



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN INSTITUCIONAL

Pétalo 4 Seasons: Complejo Ecoturístico, Gastronomía 360°, Bodas de Destino & Entretenimiento

Desarrollo de turismo inmersivo de clase mundial en el Quindío (Eje Cafetero). Un modelo de inversión integral de hasta **\$15,000,000 USD** que combina autosuficiencia solar off-grid, domo geodésico 360°, 16 eco-villas de lujo, bodas de destino, fine dining dinámico, hospitalidad boutique y el centro de eventos más avanzado de América Latina.

INVERSIÓN TOTAL (CAPEX)

\$15.0M

USD (~\$61,500M COP)

INGRESOS ANUALES (MEDIA 51%)

\$13.30M

USD brutos / año proyectado

EBITDA (MEDIA EXACTA)

\$6.78M

Margen EBITDA del 51.0%

RETORNO DE INVERSIÓN

2.6 Años

TIR proyectada: 41.2%

VISIÓN DE ESCALA MUNDIAL

La Primera Infraestructura de Entretenimiento Inmersivo & Hospitalidad Off-Grid

Pétalo 4 Seasons resuelve la creciente demanda internacional por turismo sensorial de alto ticket en el Paisaje Cultural Cafetero (patrimonio UNESCO). Diseñado sobre un predio de 3.5 a 5 hectáreas, su infraestructura integra de manera sinérgica siete unidades generadoras de caja:

Restaurante Sensorial 360° (200 pax): Rotación temática diaria por países con huerto hidropónico vivo.

Bodas de Destino de Lujo & MICE: Escenografía 360° hiperrealista a medida y banquete nupcial de gala.

Conciertos & Raves 360° (400-600 pax): Escenario concéntrico giratorio (rotación de 3 horas) y 4 bares modulares.

Hospitalidad VIP: 16 Eco-Villas bioclimáticas independientes para novios, DJs y comitivas de negocios.

Microrred Solar Autosuficiente (550 kWp / 1.5 MWh): Cero dependencia de la red eléctrica para audio, LED y cocina.



Complejo Pétalo 4 Seasons — Vista Nocturna

Cúpula geodésica solar con envoltorio BIPV iluminada sobre el paisaje del Quindío

ARQUITECTURA OFICIAL

Master Plan Rector: **Diseño Aprobado**

Desarrollado con estricta rigurosidad topográfica y paisajística a partir de los planos oficiales de la arquitecta María Eugenia Suárez (Matrícula A25132004-52520359).

Zonificación Funcional Integral

- 1. Domo Principal al Norte:** Ubicado en la cota más alta para garantizar visuales dominantes hacia la cordillera y facilitar la captación solar pasiva.
- 2. Terraza Panorámica Volada:** Balcón semicircular en madera noble sobre pilotes conectado al zócalo del domo.
- 3. Lago Ecológico & Humedales al Centro-Oeste:** 3,200 m² de espejo de agua y biofiltración cerrada para el 100% de aguas servidas.
- 4. Kiosko Social de Fumadores al Sur:** Pabellón concéntrico en guadua rodeado por anillos botánicos aromáticos.
- 5. Aldea de Eco-Villas VIP:** 16 suites bioclimáticas privadas integradas en el bosque nativo con accesibilidad eléctrica.
- 6. Helipuerto & Granja Solar:** Infraestructura logística y energética perimetral homologada.

Segregación de Flujos & Accesos

Cerramiento perimetral ecológico de alta seguridad. Pórtico de acceso sobre lindero oriental con tres bahías independientes: entrada vehicular ejecutiva con valet parking, acceso peatonal con control biométrico, y circuito de servicio técnico y abastecimiento culinario totalmente oculto a la vista de los huéspedes.

LOGÍSTICA & MOVILIDAD LIMPIA

Lote Conexo Independiente

Parqueaderos Satélite (300+ Plazas) & Minibuses Eléctricos

1. Lote Conexo Exclusivo para Estacionamiento: Terreno anexo de 1.2 Ha adyacente al predio principal. Esta zonificación externa evita el impacto visual, la congestión y el ruido de motores dentro del santuario biológico del domo y el lago. Cuenta con superficie en adoquín permeable, iluminación solar, garita con seguridad 24/7 y puntos de recarga para vehículos eléctricos (VE).

2. Minibuses Eléctricos de Conexión (Eco-Shuttle): Servicio gratuito y continuo mediante **2 minibuses eléctricos de 20 a 24 pasajeros** que trasladan a los visitantes y comensales desde el parqueadero hasta el pórtico de entrada del domo en un trayecto escénico de menos de 2 minutos (frecuencia cada 3-5 minutos en eventos).



Master Plan Aéreo General (Diseño Rector Aprobado)

Domo geodésico al norte, lago ecológico al centro, kiosco concéntrico al sur y cerramiento biológico

DILIGENCIA FINANCIERA & PRESUPUESTO

Análisis de la Inversión Total: \$15,000,000 USD

Llave en Mano

Presupuesto de capital exhaustivo y estructurado en 13 capítulos técnicos. Contempla la adquisición de 3.5 a 5 Ha en el Quindío, licencias ambientales de la CRQ, curaduría NSR-10, microred solar industrial, 16 eco-villas de lujo, domo 360°, cocina Rational, flota eléctrica y capital de trabajo garantizado.

Presupuesto Consolidado de Inversión Inicial (13 Capítulos Técnicos)

Valores calculados con tasa de cambio representativa de \$4,100 COP / USD y cotizaciones de contratistas y proveedores especializados.

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
01. Predio & Expansión Territorial	Compra de 3.5 a 5.0 Hectáreas en el Quindío (Armenia-La Tebaida / Circasia), derechos notariales, cerramiento perimetral de seguridad y linderos biológicos.	\$1,800,000	\$7,380,000,000
02. Licencias, Estudios & Permisos	Topografía, geotecnia, hidrología, licencias de curaduría urbana (NSR-10), permisos ambientales CRQ (captación y vertimientos a humedal), plan vial y pólizas todo riesgo.	\$350,000	\$1,435,000,000

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
03. Obras Civiles & Urbanismo	Movimientos de tierra masivos, terrazas, cimentación profunda en pilotes de concreto reforzado para el domo, vías en adoquín ecológico, helipuerto homologado y redes hidrosanitarias.	\$1,650,000	\$6,765,000,000
04. Domo Geodésico Principal & Terrazas	Retícula geodésica autoportante en acero liviano y aluminio aeronáutico, envolvente termoacústica doble, zócalo perimetral acristalado, mezzanine y terrazza volada en madera noble.	\$1,450,000	\$5,945,000,000

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
05. Microred Solar & BESS (Independencia Total)	550 kWp combinados: 180 kWp vidrio fotovoltaico BIPV en cúpula + 370 kWp granja solar de suelo con seguidores, contenedor BESS 1.5 MWh LiFePO4, inversores 500 kVA y generador de respaldo 350 kVA.	\$1,350,000	\$5,535,000,000
06. Tecnología Audiovisual 360° Ultra- High-End	Pantalla interior esférica MicroLED continua 16K/32K ultrafina, servidores de render Disguise vx4+ / Brompton Tessera, y sistema acústico esférico espacial L-ISA / Meyer Sound (64 canales).	\$2,850,000	\$11,685,000,000

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
07. Cocina Industrial, Bares & Hidroponía	Cocina oculta de alta tecnología 100% inducción Rational bajo norma HACCP (capacidad 600 pax/día), cuartos fríos modulares, 4 bares modulares de 2 pisos y granja hidropónica vertical viva.	\$850,000	\$3,485,000,000
08. Hospitalidad VIP: 16 Eco-Villas de Lujo	16 villas bioclimáticas independientes de 85 m² con jacuzzi exterior, amobladas con lujo sostenible para comitivas de bodas de destino, DJs internacionales y ejecutivos corporativos.	\$1,920,000	\$7,872,000,000

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
09. Lago Ecológico, Humedales & Kiosko Sur	Excavación e impermeabilización de lago de 3,200 m², humedales artificiales biofiltrantes de ciclo cerrado con macrofitas, muelle panorámico y Kiosko social concéntrico en guadua.	\$480,000	\$1,968,000,000
10. Movilidad Eléctrica, Minibuses & Parqueadero Conexo	Adecuación de lote conexo para parqueadero satélite (300 plazas en adoquín permeable), 2 minibuses eléctricos tipo shuttle (20-24 pax) para traslados continuos parqueadero-domo, 4 vans ejecutivas Mercedes EQV y 6 buggies solares internos.	\$320,000	\$1,312,000,000

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
11. Contenidos Inmersivos & Producción Virtual	Desarrollo y licenciamiento en Unreal Engine 5 de 12 entornos fotorrealistas (Kioto, París, Petra, glaciares, auroras), librería de bodas y frecuencias neuroacústicas para bienestar.	\$450,000	\$1,845,000,000
12. Dotación Operativa, Bodas, MICE & Escenario	Escenario central giratorio 360° silencioso (rotación de 3h); menaje de gala (vajilla de porcelana, cristalería de cristal fino) para 300 invitados de bodas y galas; mobiliario modular convertible.	\$580,000	\$2,378,000,000
13. Preoperativo, Marketing Global & Capital de Trabajo	Campaña de lanzamiento global, alianzas con agencias internacionales de bodas de destino, Academia "Team Pétalo" y fondo de reserva de capital de trabajo para 12 meses.	\$950,000	\$3,895,000,000

CAPÍTULO PRESUPUESTAL	CONCEPTO TÉCNICO Y ALCANCE DETALLADO	PRESUPUESTO (USD)	PRESUPUESTO (COP @ \$4,100)
PRESUPUESTO TOTAL LLAVE EN MANO (PLAN MAESTRO)		\$15,000,000	\$61,500,000,000

MODELO COMERCIAL DESAGREGADO

Ingreso Anual Discriminado: 7 Fuentes de Facturación

Desglose analítico detallado del volumen de operaciones, capacidades proyectadas, tarifas medias de mercado y facturación bruta para cada una de las unidades operativas del complejo.

Composición del Ingreso Anual por Concepto Operativo (Escenario Medio - Base 51%)

Facturación proyectada en régimen de operación estabilizada. Se adopta una media ponderada del 51% de ocupación en servicios gastronómicos y hoteleros.

UNIDAD DE NEGOCIO	CONCEPTO DISCRIMINADO DE FACTURACIÓN	VOLUMEN / CAPACIDAD ANUAL	TICKET / TARIFA MEDIA	INGRESO DISCRIMINADO (USD)
1. Restaurante Inmersivo 360°	Almuerzo sensorial (1 turno) + Cena show 360° (1 turno) con rotación temática internacional y maridaje de autor.	63,648 comensales/año (Media del 51% ocupación, 312 días)	\$70.00 USD	\$4,455,360
2. Bodas de Destino de Lujo	Renta exclusiva del domo 24h, banquete de gala 200 pax, barra libre premium, producción virtual 360° y 2 noches en suites.	26 bodas de destino/año (50% de fines de semana del año)	\$55,000 USD	\$1,430,000
3. Eventos Corporativos B2B / MICE	Lanzamientos de vehículos y marcas de lujo, cumbres ejecutivas de alta dirección y salones VIP de negocios.	36 cumbres ejecutivas/año (Jornada completa con domo y catering)	\$28,000 USD	\$1,008,000

UNIDAD DE NEGOCIO	CONCEPTO DISCRIMINADO DE FACTURACIÓN	VOLUMEN / CAPACIDAD ANUAL	TICKET / TARIFA MEDIA	INGRESO DISCRIMINADO (USD)
4. Festivales, Raves & Conciertos	Eventos masivos de música electrónica, conciertos acústicos 360° y consumo en los 4 bares modulares de autor.	60 eventos masivos/año (500 asistentes promedio = 30,000 pax)	\$85.00 USD (\$45 ticket + \$40 barra)	\$2,550,000
4. Hospedaje en 16 Eco-Villas VIP	16 villas bioclimáticas de 85 m² con jacuzzi exterior, room service de cocina de autor y traslados ejecutivos.	2,978 noches-villa ocupadas (Media exacta del 51.0% de ocupación)	\$460.00 USD / noche	\$1,369,880
7. Museo Digital & Terapias	Entradas diurnas a exposiciones de arte inmersivo 360°, sesiones neuroacústicas Alpha/Theta y tienda de arte digital.	43,680 visitantes museo/año (140 pax/día x 312 días + 4,500 terapias)	\$18.00 USD entrada	\$862,000
8. Cumbres Culturales & Patrocinios	Festivales de cine, bienales de arte, catas de café especial del Quindío y patrocinios de marcas globales.	18 eventos culturales/año	\$22,000 USD / evento	\$396,000

UNIDAD DE NEGOCIO	CONCEPTO DISCRIMINADO DE FACTURACIÓN	VOLUMEN / CAPACIDAD ANUAL	TICKET / TARIFA MEDIA	INGRESO DISCRIMINADO (USD)
TOTAL FACTURACIÓN BRUTA ANUAL (MEDIA 51% OCUPACIÓN)				\$13,299,240

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD & RIESGO

Proyección Financiera: Peor Escenario, Medio (51%) y Alto

Matriz comparativa de desempeño financiero bajo tres supuestos macroeconómicos sobre el CAPEX de \$15M USD: desde el escenario más adverso y conservador, pasando por la media de ocupación del 51% con margen EBITDA exacto del 51%, hasta el escenario de alta penetración turística internacional.

PEOR ESCENARIO

35% Ocupación

Conservador / Estrés

Arranque lento o recesión turística. Solo 16 bodas al año, 35% de ocupación en restaurante y eco-villas, y 36 raves anuales.

Ingresos:	\$6.71M USD
EBITDA:	\$2.28M USD (34.0%)
Payback / TIR:	5.4 Años / 16.2%

ESCENARIO MEDIO

Media del 51.0%

Base / Normalizado

Media de ocupación del 51% en todas las unidades. 26 bodas al año, 60 conciertos/raves y 2,978 noches de villas.

Ingresos:	\$13.30M USD
EBITDA:	\$6.78M USD (51.0%)
Payback / TIR:	2.6 Años / 41.2%

ESCENARIO ALTO

75% Ocupación

Optimista / Máxima Tracción

Posicionamiento como hito continental. 40 bodas de destino, 80 eventos masivos y 75% de ocupación en restaurante y villas.

Ingresos:	\$23.40M USD
EBITDA:	\$13.30M USD (57.3%)
Payback / TIR:	1.2 Años / 72.5%

Matriz Comparativa de Resultados Financieros (Peor, Medio 51% y Alto)

Cifras expresadas en Dólares Americanos (USD). Estructura de capital: \$15,000,000 USD de inversión inicial.

LÍNEA FINANCIERA / INDICADOR	PEOR ESCENARIO (35% OCC)	ESCENARIO MEDIO (MEDIA 51%)	ESCENARIO ALTO (75% OCC)
1. Restaurante Inmersivo 360°	\$2,620,800	\$4,455,360	\$7,488,000
2. Bodas de Destino de Lujo	\$720,000	\$1,430,000	\$2,600,000
3. Eventos Corporativos B2B / MICE	\$440,000	\$1,008,000	\$1,890,000
3. Festivales, Raves & Conciertos 360°	\$1,080,000	\$2,550,000	\$4,408,000
4. Hospedaje en 16 Eco-Villas VIP	\$776,720	\$1,369,880	\$2,409,000
5. Catering de Lujo & Cocina Oculta B2B	\$520,000	\$1,228,000	\$2,230,000
7. Museo de Arte Digital & Terapias	\$374,400	\$862,000	\$1,650,000
8. Cumbres Culturales & Patrocinios	\$180,000	\$396,000	\$720,000
TOTAL INGRESOS BRUTOS ANUALES	\$6,711,920	\$13,299,240	\$23,395,000

LÍNEA FINANCIERA / INDICADOR	PEOR ESCENARIO (35% OCC)	ESCENARIO MEDIO (MEDIA 51%)	ESCENARIO ALTO (75% OCC)
Costo de Ventas (COGS - Alimentos, Bebidas, Artistas)	-\$2,147,814 (32%)	-\$3,590,795 (27%)	-\$5,848,750 (25%)
Margen Bruto	\$4,564,106 (68%)	\$9,708,445 (73%)	\$17,546,250 (75%)
Gastos de Operación (Nómina, Mantenimiento, Mercadeo)	-\$2,280,000	-\$2,925,833	-\$4,150,000
EBITDA OPERATIVO	\$2,284,106	\$6,782,612	\$13,396,250
MARGEN EBITDA %	34.0%	51.0% (MEDIA EXACTA)	57.3%
Depreciación y Amortización (Vida útil tecnología 10a)	-\$920,000	-\$920,000	-\$920,000
Provisión de Impuesto sobre la Renta (30%)	-\$342,152	-\$1,570,900	-\$3,346,125
UTILIDAD NETA DISPONIBLE	\$954,874	\$4,103,828	\$8,733,375
Tiempo de Retorno (Payback sobre \$15M)	5.4 Años	2.6 Años	1.2 Años
Tasa Interna de Retorno (TIR a 5 Años)	16.2%	41.2%	72.5%

INGENIERÍA ENERGÉTICA AUTOSUFICIENTE

Microred Solar Fotovoltaica & BESS: 550 kWp / 1.5 MWh

Arquitectura energética off-grid de alta resiliencia diseñada para abastecer de manera continua e ininterrumpida las cargas críticas del complejo: pantallas MicroLED 360°, audio esférico, cocina de inducción y climatización sin depender de la red pública.

Generación Solar Híbrida (550 kWp)

180 kWp en Piel BIPV: Celdas solares monocristalinas integradas en el vidrio fotosensible de los triángulos de la cúpula geodésica.

370 kWp en Granja Terrestre: Paneles solares bifaciales de 650W sobre seguidores a un eje ubicados en el sector perimetral de amortiguamiento ambiental.

Almacenamiento BESS (1.5 MWh)

Contenedor industrial de baterías de fosfato de litio-hierro (**LiFePO₄**) con capacidad útil de 1,500 kWh, diseñado para más de 6,000 ciclos de carga al 80% DoD. Almacena la energía solar diurna para alimentar los espectáculos nocturnos de alta exigencia sin interrupciones.

Inversores Industriales & Respaldo N+1

Banco de inversores trifásicos bidireccionales de 500 kVA con capacidad de conformación de red (Grid-Forming). Cuenta con un generador de respaldo de 350 kVA a biodiésel con transferencia ultrarrápida (<10 ms) que asegura cero parpadeos en los sistemas de video y audio.

Balance de Potencia y Consumo de Cargas Críticas

PANTALLA MICROLED 360°

180 kW Peak

85 kW continuo promedio

AUDIO ESFÉRICO 64 CANALES

45 kW Peak

18 kW continuo en rave

COCINA INDUCCIÓN & FRÍO

85 kW Peak

Hornos Rational y cámaras frías

CLIMATIZACIÓN BIOCLIMÁTICA

70 kW Peak

HVAC silencioso de precisión

ESTRUCTURA & ENVOLVENTE

Domo Geodésico 360° & Terraza Panorámica Volada

La pieza icónica central del complejo: una cúpula geodésica de alta ingeniería sobre un zócalo acristalado con mezzanine interno y una terraza exterior semicircular volada sobre pilotes con vistas a los cafetales.



Domo Geodésico & Terraza Panorámica Volada (Diseño Aprobado)

Estructura de acero y aluminio con terraza semicircular sobre pilotes y zócalo perimetral acristalado

Retícula Geodésica & Aislamiento Bioclimático

Estructura autoportante de acero galvanizado liviano con nodos mecanizados de alta precisión. Doble piel con cámara de aire aislante y tratamiento acústico fonoabsorbente interior para lograr un coeficiente $NRC > 0.85$ que garantiza una acústica perfecta sin ecos parásitos.

Terraza Frontal Semicircular de Madera

Diseñada como el mirador VIP por excelencia: tarima en madera teca certificada sustentable suspendida sobre pilotes estructurales de concreto armado. Conecta directamente con las salas del domo, los bares y los jardines exteriores.

Restaurante Inmersivo 360°: 200 Comensales en Escena Viva

Alta cocina internacional con rotación temática por países. Envolverte 360° sincronizada con el horario solar del país del día y personal de sala ataviado con vestimentas tradicionales de alta costura.

Sincronización Cultural & Escenográfica

Durante la semana temátizada en **Kioto, Japón**, el domo se transforma en un santuario zen rodeado de cerezos en flor con iluminación solar sincronizada con Kioto, audio espacial de instrumentos tradicionales y servicio en yukatas de gala.

Cocina de Autor con Cosecha en Mesa

Los comensales disfrutan de un menú de degustación de 5 tiempos elaborado con vegetales e hierbas aromáticas cosechadas en vivo desde las columnas aeropónicas interiores del domo.

Ingreso Anual Restaurante (Media 51%):

63,648 comensales/año @ \$70 USD ticket combinado

\$4.46M USD



Restaurante Inmersivo 360° — Experiencia Kioto

Configuración para 200 personas sentadas, proyección esférica 360° y escenario circular

ALTA RENTABILIDAD & EVENTOS PRIVADOS

Bodas de Destino de Lujo, Eventos Corporativos B2B & MICE

Alquiler exclusivo del domo para matrimonios de ultra lujo y cumbres corporativas internacionales con escenografía 360° personalizada, banquetes de gala, suites en las eco-villas y palcos VIP de negocios.



Banquete Nupcial de Gala & Cumbres Corporativas 360°

Proyección esférica de catedrales celestiales, mesas de gala, candelabros florales y escenario central

Bodas de Destino de Ultra Lujo (26 Bodas/Año)

Las parejas personalizan su entorno 360°: casarse bajo una noche de auroras boreales, un jardín flotante o un palacio renacentista. Incluye reserva exclusiva del domo por 24 horas, banquete de gala para hasta 200 invitados, barra libre premium y hospedaje en las 16 Eco-Villas VIP para el cortejo nupcial.

Ticket promedio: \$55,000 USD / evento • **Ingreso:** \$1,430,000 USD / año.

Cumbres Corporativas B2B & Lanzamientos de Marca

Lanzamientos de vehículos de alta gama, conferencias tech, cumbres financieras y foros de sostenibilidad. El domo ofrece proyección de productos en 3D volumétrico, traducción simultánea y 4 palcos VIP privados para reuniones de junta.

Ticket promedio: \$28,000 USD / cumbre • **Ingreso:** \$1,008,000 USD / año (36 eventos).

Ingreso Consolidado Bodas & MICE:

62 eventos exclusivos al año con margen EBITDA superior al 55%

\$2.44M USD

MONETIZACIÓN DE CAPACIDAD OCIOSA B2B

Catering de Ultra Lujo & Cocina Oculta Industrial (Dark Kitchen)

Aprovechamiento integral de la cocina industrial de alta tecnología (\$850,000 USD CAPEX). Durante horas valle y fechas sin eventos en el domo, la infraestructura opera como central de catering institucional y producción gastronómica B2B para hoteles boutique y residencias privadas.

1. Catering de Lujo para Eventos Externos

Servicio integral de banquetes para bodas campestres, haciendas cafeteras patrimoniales, cumbres bancarias y ferias equinas en Quindío, Pereira y Manizales. Incluye estaciones farm-to-table en vivo con brotes del domo, vajilla importada y personal con vestimenta de gala.

Facturación: 36 eventos externos/año x \$18,000 USD = **\$648,000 USD / año.**

2. Central B2B para Hoteles Boutique

Suministro de carnes y pescados madurados al vacío (técnica sous-vide), bases culinarias, caldos reducidos y repostería de autor para más de 25 hoteles boutique y glampings del Eje Cafetero que carecen de infraestructura de cocina de alta complejidad.

Facturación: Contratos recurrentes B2B = **\$380,000 USD / año.**

3. Delivery Gourmet & Marcas Virtuales

Operación de Dark Kitchen en horarios diurnos para líneas gastronómicas gourmet bajo marcas virtuales exclusivas con despacho propio en el corredor Armenia - Circasia - Montenegro. Panadería de masa madre y repostería artesanal.

Facturación: Delivery gourmet = **\$200,000 USD / año.**

Facturación Consolidada Catering & Cocina Oculta (Media 51%)

Margen de contribución extraordinario (>46% EBITDA) al no requerir inversión de capital adicional en equipos.

\$1,228,000 USD

INGRESO ANUAL BRUTO PROYECTADO

MÚSICA MASIVA & VIDA NOCTURNA

Raves, Festivales & Escenario Giratorio: 400 a 600 Asistentes

Versatilidad modular de clase mundial: el mobiliario del restaurante se repliega en menos de 90 minutos para configurar la pista de baile electrónica 360° más tecnológica de Sudamérica con escenario concéntrico rotatorio.

Escenario Central Giratorio 360°

Plataforma circular motorizada concéntrica de 8 metros de diámetro con rotación continua y silenciosa de 360° cada 3 horas. Aloja cabina para DJs internacionales, sintetizadores y piano de cola, garantizando visibilidad total y envolvente.

4 Bares Modulares con Palcos VIP Mezzanine

Estructuras arquitectónicas de dos pisos. Nivel 1: despacho rápido de coctelería molecular y destilados de autor. Nivel 2: terrazas lounge elevadas para mesas VIP con vista panorámica hacia el escenario central.

Ingreso Anual Raves & Conciertos (Media 51%):

60 eventos/año x 500 pax @ \$85 USD ticket combinado

\$2.55M USD



Rave 360° — 400 a 600 Personas de Pie

Escenario circular giratorio, clusters de audio esférico y visuales generativos envolventes

HOSPITALIDAD BOUTIQUE DE ALTO TICKET

16 Eco-Villas VIP: Alojamiento de Lujo In Situ

Aldea de villas bioclimáticas integradas en la reserva natural del predio. Diseñadas para resolver el hospedaje de las parejas de bodas de destino, DJs internacionales, comitivas

corporativas y turistas de alto poder adquisitivo.

Diseño Bioclimático de 85 m²

Estructuras en madera certificada y guadua termotratada con grandes ventanales de aislamiento térmico, terraza privada con tina de hidromasaje exterior y vistas panorámicas a la cordillera.

Servicio Concierge & Traslados VIP

Atención personalizada 24/7, room service desde la cocina industrial del domo, buggies solares eléctricos para movilidad interna y transfers ejecutivos en vans Mercedes-Benz eléctricas.

Rendimiento Financiero (Media 51%)

16 villas con tarifa promedio de **\$460 USD / noche** y ocupación promedio de la **media del 51.0% anual**.

Ingreso Anual Proyectado: \$1,369,880 USD con margen neto del 62%.

CATÁLOGO OFICIAL 3D

Galería Oficial de los 11 Renders del Proyecto

Todas las perspectivas arquitectónicas desarrolladas con estricta fidelidad al Master Plan y planos de María Eugenia Suárez. Haz clic en cualquier vista para abrir el visor en alta resolución.



Diseño Rector

1. Master Plan Aéreo General

Domo al norte, terraza VIP, lago y kiosko concéntrico al sur



Diseño Aprobado

2. Domo & Terraza Panorámica Volada

Cúpula solar BIPV y terraza semicircular sobre pilotes



200 Pax Sentados

3. Restaurante Inmersivo 360° (Kioto)

Proyección envolvente y personal con atuendos tradicionales



Biofilia Viva

4. Huerto Hidropónico Interior

Tomates, albahaca, lechugas y kale en cosecha viva



400-600 Pax

5. Rave & Concierto Electrónico 360°

Escenario central giratorio, DJ y visuales inmersivos



Cultura & Wellness

6. Museo de Arte Digital 360°

Estimulación de frecuencias cerebrales Alpha y Theta



Ingeniería Escénica

7. Escenario Giratorio & Bares VIP

Plataforma rotatoria 360° y 4 bares de dos niveles



Economía Circular

8. Lago Ecológico & Humedales

Biofiltración de aguas residuales en ciclo cerrado



Área Social

9. Kiosko Zona de Fumadores & Jardines

Pabellón de guadua y anillos botánicos concéntricos



Hero Night View

10. Vista Heroica Nocturna

Cúpula geodésica solar iluminada bajo las estrellas



Bodas & Corporativo

11. Bodas de Destino & Galas MICE

Banquete nupcial de lujo con proyección 360° personalizada

MODELACIÓN DINÁMICA

Simulador Financiero: Conmutador de Escenarios (\$15M USD)

Selecciona un escenario preconfigurado o ajusta manualmente las variables operativas para recalcular en tiempo real la facturación bruta, gastos operativos, margen EBITDA, años de Payback y Tasa Interna de Retorno (TIR).

PREAJUSTES DE ESCENARIOS:

Ocupación Restaurante (200 pax)	51%
Bodas de Destino por Año	26 eventos
Paquete Nupcial Promedio	\$55,000 USD
Raves & Conciertos 360° al Año	60 eventos
Tarifa Promedio Eco-Villas (16 unidades)	\$460 USD / noche

RESULTADOS PROYECTADOS

MEDIA 51%

Desempeño sobre CAPEX de \$15M USD

Ingresos Brutos Anuales:	\$13,299,424 USD
Margen Bruto:	\$9,708,580 USD
Gastos Operativos (OPEX):	-\$2,925,841 USD
EBITDA Anual Estimado:	\$6,782,738 USD
Margen EBITDA Proyectado:	51.0%
Período de Retorno (Payback):	2.6 Años
TIR Estimada a 5 Años:	42.5%

Descargar Prospecto con los 3 Escenarios

ESTRUCTURA FIDUCIARIA

Términos de la Ronda de Inversión & Gobernanza

Vehículo de Propósito Especial (SPV) en Colombia con administración fiduciaria patrimonial independiente, blindaje legal y auditoría externa internacional.

Modalidad Equity Preferente

Participación accionaria preferente con prioridad de reparto del 80% del flujo libre de caja hasta el repago del 100% del capital aportado, y 35% de los dividendos líquidos a perpetuidad.

Deuda Mezzanine Garantizada

Bono corporativo con cupón fijo garantizado en dólares del **11.5% E.A.** liquidable trimestralmente, respaldado con hipoteca de primer grado sobre el predio y la infraestructura.

Gobernanza Corporativa

2 asientos en Junta Directiva para inversionistas institucionales, auditoría de estados financieros por firma internacional Big Four y acceso a dashboard financiero en tiempo real.

DATA ROOM OFICIAL

Acceso Exclusivo para Inversionistas Institucionales

Ponemos a disposición el Data Room confidencial con los modelos financieros en Excel auditables, planos CAD/BIM de María Eugenia Suárez, estudios de suelos, licencias de la CRQ y términos societarios.

Solicitar Acceso a Data Room

Consultar Planos Oficiales



PÉTALO 4 SEASONS
ECO-RESORT INMERSIVO • DOMO 360° • QUINDÍO

Pétalo 4 Seasons • Complejo Ecoturístico, Domo Geodésico Inmersivo 360° y Hospitalidad Sostenible •
Quindío, Eje Cafetero, Colombia.

Arquitectura: María Eugenia Suárez (Matrícula A25132004-52520359) • Documento de uso exclusivo para
evaluación de inversión de capital.