

# PROPUESTA DE NEGOCIO SOLUNA



# Agenda

- Objeto materia de la propuesta
- Por que se ofrece en venta?
- Participacion ofrecida
- Expectativas del negocio
- Mercadotecnia
- ROI
- Beneficio inmediato al asociado.
- Forma de pago
- Riesgo

Negocio SolLuna/Karisma Hotels/Paramount MTV Hotel.





# Introduction

Ofrecemos en venta, participación en el negocio SolLuna en la Riviera Maya, específicamente en Cancun y Puerto Morelos, inmueble de nuestra entera propiedad.





# Objeto materia de la propuesta

Descripción del inmueble

# SolLuna Cancun/Puerto Morelos

- Somos legítimos propietarios y poseionarios del Inmueble ubicado en el Municipio de Cancun y Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo
- Con una superficie de 127-46-05 Hectáreas (ciento veintisiete hectáreas, cuarenta y seis áreas y cero cinco centnares), con las siguientes medidas y colindancias:
- Al -norte con Rancho Akim-Pech, Al Sur con Rancho La Amistad, Al Este con Mar Caribe, y al Oeste con Rancho San Heriberto y carretera Cancún-Tulum Km. 329+877,
- Coordenadas astronómicas Latitud Norte 29°55'55.90" y Longitud Oeste 86°52'19.90"
- Mismo que se encuentra parte en el Municipio de Puerto Morelos y parte en Benito Juárez también conocido como Cancun.
- Con Clave catastral 16740003245 estatal y Catastro Agrario Nacional F18D51
- Registro Público de la Propiedad y el Comercio con folio 402234 de la oficina Cancún de fecha 24/05/2018.

# SolLuna Cancun/Puerto Morelos

- Cuenta con 605 metros de playa de primera, con arena polvo blanco tradicional de Cancun, en colindancia con mega desarrollos ya existentes como Royalton Riviera Maya.
- Se encuentra a 10 minutos al Sur del aeropuerto internacional de Cancun y la nueva estación del Tren Maya en la famosa Milla de oro y es continuación de la barra hotelera de Cancun.
- Ha sido pre seleccionado para la operación de un **hotel MTV de Paramount pictures** y por el mejor operador de la Riviera Maya **Karisma Hotels**, el cual ya opera más de 5,000 cuartos en Riviera Maya.
- **Limitaciones:** Se encuentra en la UGA 27, ecoturístico, que lo limita en uso de suelo, **EXCLUSIVAMENTE A HOTELERIA**, máximo 8 pisos, de 5 a 30 habitaciones por hectarea con 10% de desplate, con una densidad de 2500 llaves hoteleras negociadas.
- **El valor de la llave hotelera** en la zona es de USD\$70,000 dolares/llave hotelera para el terreno.

*Paramount*

# Hotel MTV Riviera Maya

Paramount Pictures



Presentation Title

# THE LEADING

**PREMIER**

The world's premier youth  
entertainment brand

**12-34**

Targeting men and women, 12-34

**500M**

Reaching more than a half billion  
households worldwide

Para

Este negocio es muy actual y está en pleno auge, pero también hay otros negocios en los que necesitamos capital para alcanzar el éxito deseado. Es importante destacar que, aunque este negocio en particular ya cuenta con el terreno, se requiere más inversión para mantenerlo y llevarlo a su conclusión exitosa.

Es por eso que hemos tomado la decisión de buscar un socio estratégico que pueda proporcionarnos la liquidez necesaria para solventar nuestros problemas de capital y, al mismo tiempo, ayudarnos a expandir y desarrollar aún más este negocio.

Buscamos un socio que pueda aportar experiencia, conocimientos y recursos para complementar nuestro trabajo y llevar a cabo una gestión eficiente del negocio. Esta asociación estratégica nos ayudará a alcanzar nuestros objetivos a largo plazo.

## **POR QUE SE OFRECE EN PARTICIPACION**

Estamos comprometidos con la idea de seguir creciendo y desarrollándonos, y estamos seguros de que esta decisión de vender una parte del negocio a un socio estratégico nos ayudará a alcanzar nuestras metas y objetivos de manera más rápida y efectiva.

**Potencial inmediato:** En este momento se tiene la oportunidad de desarrollar el inmueble por medio de la construcción del primer hotel de Paramount Pictures marca MTV operado by Karisma Hotels, esta oportunidad nos la mantiene por tiempo limitado, pero es claramente la preferida por el operador. Para este desarrollo, se requieren solo 600 llaves hoteleras y 300 metros de playa, por lo que dejaría el 50% del terreno para otro proyecto.

## POR QUE SE OFRECE EN PARTICIPACION

Se ofrece en venta del 5 al 50% del inmueble en copropiedad proindivisa, para su desarrollo al valor por llave hotelera de mercado.

**PARTICIPACIÓN OFRECIDA EN VENTA:**

## EXPECTATIVAS DEL NEGOCIO:

### El operador Karisma Hotels

- Ofrece en repago por la operación, del 30 al 35% de las ventas brutas bajo la marca MTV hotel, con 8 meses de construcción, primer año de operación al 70% ocupación promedio, segundo año ocupación promedio del 85%

### MADUREZ

- Tercer año madurez con una ocupación promedio del 90 al 97% cifras que puede demostrar con los 5000 cuartos que opera en la zona, el más cercano a solo 3 kilómetros al sur que es un Margarita Ville y un poco más al sur el hotel Nickelodeon de la misma marca, que ha sido un éxito mayor de lo esperado.

## MERCADOTECNIA:

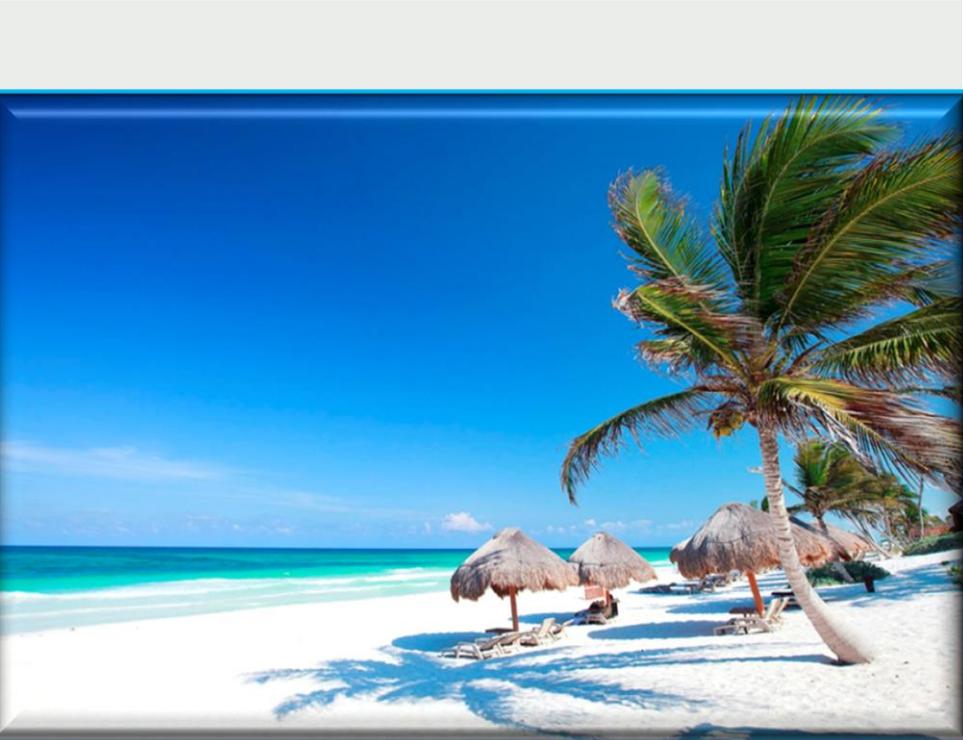
- Para el desarrollo del mercado y el aumento de las ventas, es responsabilidad del operador contar con el apoyo de una marca con amplia experiencia y éxito demostrado, tal como lo fue Nickelodeon, que ahora se está expandiendo Paramount Pictures con la marca MTV
- El operador es responsable de manejar todos los canales de ventas disponibles y además de crear nuevos canales propios para la promoción de los productos o servicios que ofrecen. Es crucial que la marca apoye al operador en todo momento,
- brindándole las herramientas necesarias para aumentar su competitividad en el mercado y garantizar el éxito continuo del negocio. La colaboración entre la marca y el operador es clave para maximizar el potencial de ventas y asegurar el crecimiento sostenido de la empresa en el futuro.



# Return of Investment

**ROI:** Se espera un retorno de la inversión en no más de 5 años en valor y repago del préstamo de construcción y ROI en 7 a 8 años de acuerdo con las proyecciones financieras basadas en el histórico de las otras operaciones en la zona del operador.

# Aumento de valor inmediato de 80 MDD a 177 MDD



## **BENEFICIO INMEDIATO AL COMPRADOR:**

Esta venta de participación, nos permitirá, terminar la negociación que tenemos con las autoridades para la autorización de la densidad a 20 llaves por hectarea, lo cual nos deja un valor del terreno de USD\$177,800,000.00 (Ciento setenta y siete millones, ochocientos mil con 00/100) dolares americanos; entendiéndose que este valor se logrará en parte con el capital adquirido con la venta de copropiedad y por lo mismo se tasa el valor para la operación a solo USD\$80'000,000.00 (Ochenta millones con 00/100) dolares americanos, por lo que el comprador recibirá el beneficio inmediato del aumento de valor, con una ganancia en valor inmediata.

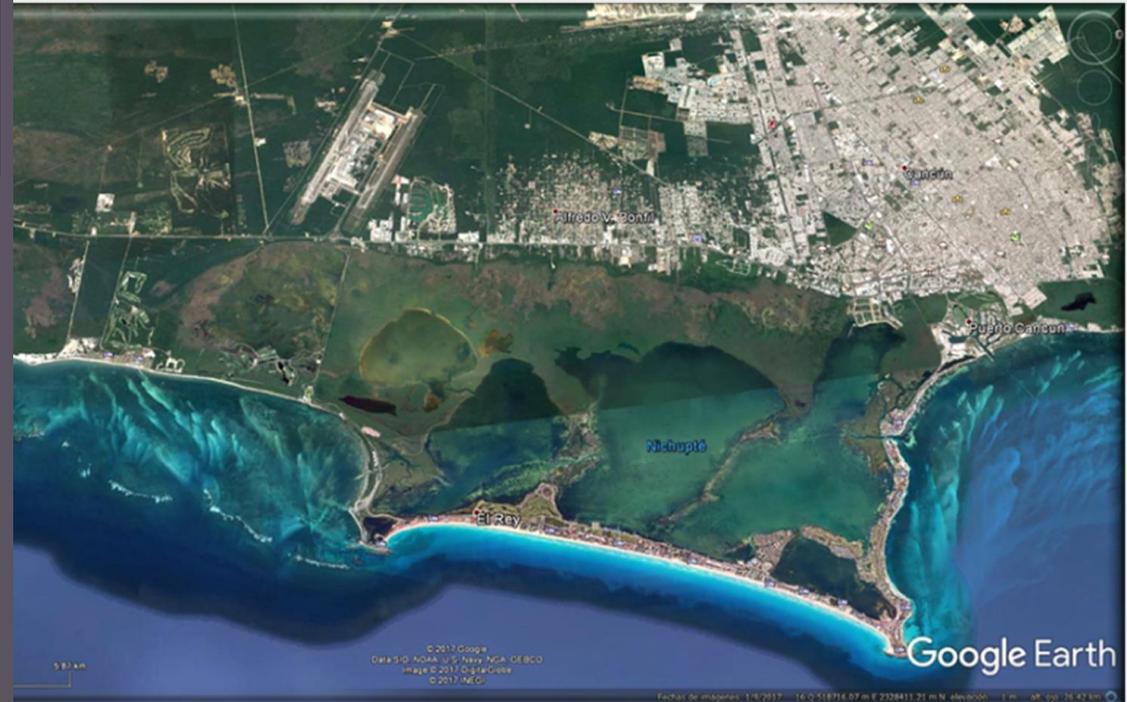
# FORMA DE PAGO:

De la compraventa de participación se propone de la siguiente manera: 20% a la firma del contrato privado de promesa de compraventa ratificadas las firmas notarialmente: el resto a la entrega de toda la documentación original libre de gravamen y libertad fiscal ante el notario para la formal compra venta; sugiriendo hacer esto por medio de fideicomiso, para no generar impuestos.

**RIESGO:** Esto es un negocio a riesgo compartido, sin embargo, por la seguridad de lo que se ofrece, el promitente vendedor, ofrece adicionalmente garantía de no perdida para el promitente comprador, garantizada por el inmueble y otros de propiedad del vendedor. Además, se ofrece la aportación de más inmuebles del mismo tipo para su desarrollo en aportación para negocio adicional.



Gracias



Negocio SolLuna/Karisma Hotels/Paramount MTV Hotel.

