



Oportunidad de Inversión Estratégica

**Hotel 4 Estrellas de Marca Internacional
(Hilton) Nuevo Vallarta, Nayarit**



La Tesis de Inversión: 4 Pilares de Rentabilidad

Marca Global Premium	Ubicación Estratégica	Activo "Llave en Mano"	Rendimiento Comprobado
Respaldo total de Hilton, accediendo a su motor de reservas y al programa de lealtad Hilton Honors, lo que reduce costos de adquisición de clientes.	Situado en el "hub" de mayor crecimiento de Bahía de Banderas, a minutos de generadores de demanda clave (Aeropuerto, Centros de Convenciones, Vidanta World)	Propiedad de reciente apertura (2022) con cero mantenimiento diferido. Un activo moderno que genera flujo de efectivo desde el primer día.	Sólidos resultados financieros con una ocupación proyectada del 76% y un ADR de \$1,519 MXP para 2025.

Generadores de Demanda Ancla

Invertir en este hotel es invertir en el corredor turístico de mayor dinamismo en México.

Alta Tasa de Crecimiento:

Riviera Nayarit supera consistentemente las tasas de crecimiento turístico nacionales.



Aeropuerto Internacional (PVR) (10 min)

Un factor decisivo para viajeros de negocios y placer.



Vidanta World (6 min)

Un destino en sí mismo que atrae millones de visitantes.



Centro de Convenciones (10 min)

Asegura una demanda constante del segmento de negocios y grupos.

Room Mix

Optimizado para el segmento de negocios y el turista moderno, maximizando la tarifa.

Estandar

99 habitaciones estándar, equipadas con llave digital, Smart TV y cafetera de cápsula.



Suite

Las 7 suites de lujo ofrecen más espacio y amenidades premium, incluyendo tina, cafetera Lavazza y microondas.

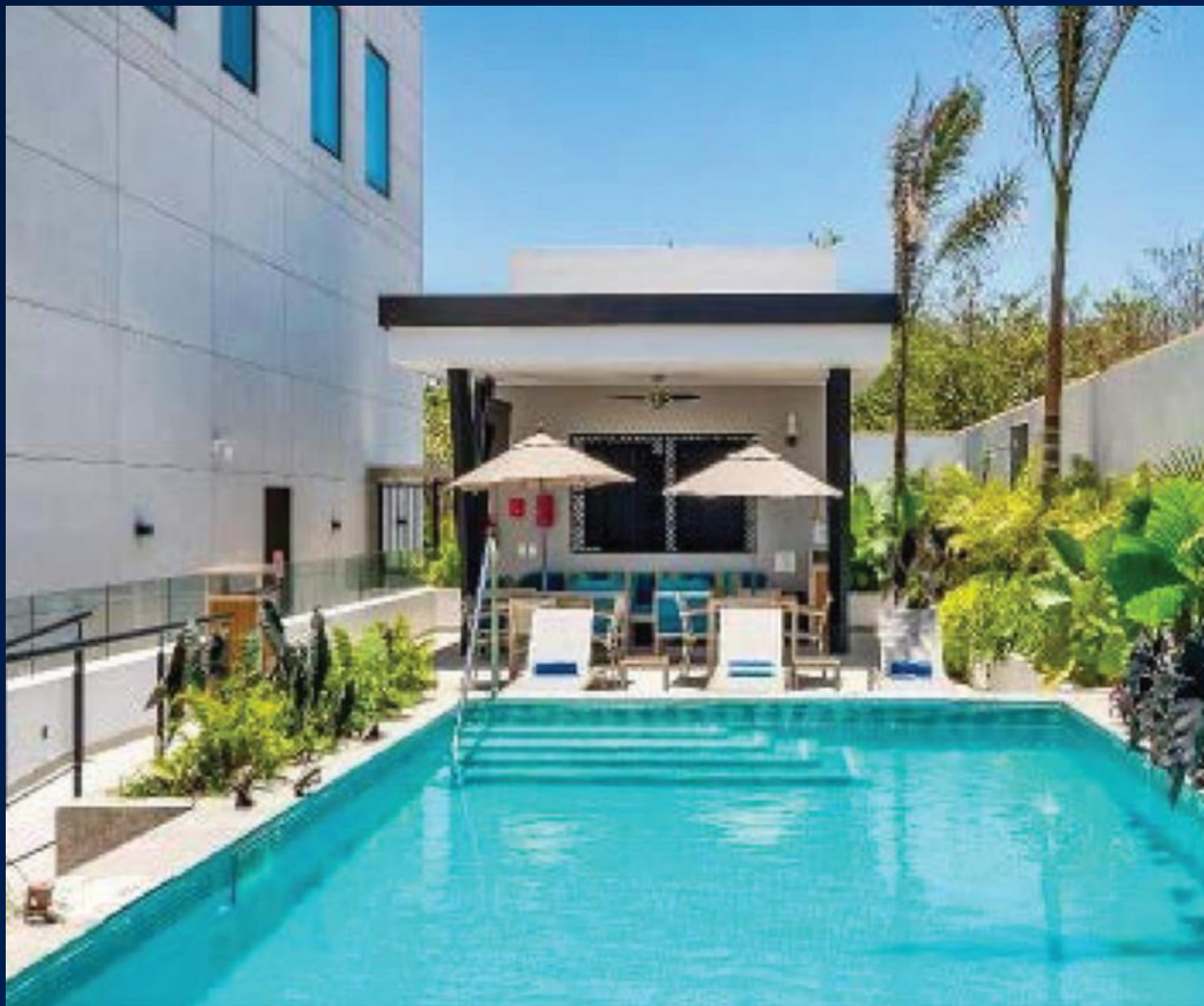


Habitacion accesible

2 habitaciones accesibles, equipadas con puertas anchas, barras de apoyo y duchas a ras de suelo para total confort.



El Modelo de Negocio



Servicios limitados

Este modelo no significa "menos servicio", significa "servicio más inteligente". Está diseñado para maximizar la rentabilidad.

¿Cómo funciona?

- Optimización de Costos: Se eliminan operaciones de alto costo y bajo margen (ej. restaurantes de servicio completo, room service 24h).
- Foco en Valor Percibido: Se incluyen servicios de alto valor para el huésped y bajo costo operativo.
 - Desayuno buffet caliente en cortesía.
 - Lavandería de auto-servicio en cortesía.
- Resultado: Menor complejidad operativa, nómina más ajustada y, en consecuencia, márgenes EBITDA superiores a los de un hotel *fullservice*.

Amenidades Esenciales para una Estancia Premium



Gimnasio

Totalmente equipado, esencial para el viajero de negocios.



Alberca

Atractivo clave para el segmento de placer.



Business Center

Funcional y disponible 24/7.
Capacidad flexible para el segmento MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions).

Rendimiento Financiero: Proyecciones 2026

Ocupación (OCC)

76.4%

Tarifa Promedio (ADR)

\$1,549

MXP

Tarifa Efectiva (RevPAR)

\$1,184

MXP

Analisis de Rendimiento 2025

Métrica Clave	Real (acumulado)	Presupuesto	Variación
% de Ocupación	74.80%	74.70%	0%
Tarifa Promedio (ADR)	\$1,514	\$1,549	\$-35
Total de Ingresos	\$48,627,032	\$48,861,092	\$-234,060

La ejecución real muestra una ligera desviación contra un presupuesto ***agresivo*** post-apertura. El punto clave es el desempeño real: una ocupación robusta del 74.8% y un ADR sólido de \$1,514 demuestran una rápida y exitosa penetración de mercado. La base de ingresos es fuerte y está comprobada.

Ciclo de CAPEX

Invertir en una marca Hilton elimina la incertidumbre financiera. El plan de reinversión (CAPEX) es predecible y está diseñado para proteger el valor del activo.



Actualización "Soft"

Cada 7 años se reemplaza:
Revestimientos de paredes, alfombras, textiles, cortinas, vinilos, lámparas y actualización de equipo de gym.

Reemplazo Clave

Cada 10 años se reemplaza:
Todos los colchones, bases y televisores.

Renovación "Hard"

Cada 14 años se reemplaza:
Muebles y accesorios (gabinetes, sillas, camas, escritorios, mesas, espejos, etc.)

¿Porqué Invertir Ahora?



Activo "Llave en Mano"

Propiedad de 2022. Sin mantenimiento diferido. Genera flujo de efectivo desde el Día 1 de la adquisición.

Respaldo de Marca Imbatible

Acceso al motor de reservas de Hilton y a millones de miembros de Hilton Honors, garantizando una demanda base y menores costos de marketing.

Potencial de Maduración

El activo aún no alcanza su madurez. Las proyecciones (del documento original) estiman un crecimiento de ocupación estabilizado de hasta el **82% para 2036**.

Eficiencia Operativa Probada

El modelo de Servicios Limitados protege sus márgenes de la inflación en costos operativos, asegurando la rentabilidad a largo plazo.