

## Análisis de inversión - Ingreso Pasivo

Adquisición de inmueble

04/02/26

### Resumen + Comparativa vs. Inmuebles en Miami

	Puerto Vallarta	Miami	
	Thompson Puerto Vallarta (2303)	Viceroy Brickell (1807)	Nomad Wynwood (C2-543)
<b>Precio de Lista</b>	\$ 12,910,677	\$ 23,873,090	\$ 18,827,100
m2	82	96	78
\$/m2	\$ 158,122	\$ 249,491	\$ 241,262
CAPEX	\$ 13,814,424	\$ 26,737,861	\$ 20,144,997
<b>Esquema de renta</b>	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Periodo de inversión (meses)</b>	83	46	43
<b>Periodo de inversión (años)</b>	6.9	3.8	3.6
<b>Valor Futuro del Inmueble</b>	\$ 23,165,814	\$ 36,376,371	\$ 25,317,196
<b>Apreciación del Inmueble (%)</b>	79%	52%	42%
<b>Cap.Rate ( Promedio anual)</b>	<b>12.00%</b>	<b>2.20%</b>	<b>5.52%</b>
<b>TIR</b>	<b>17.48%</b>	<b>10.08%</b>	<b>13.98%</b>
<b>Retorno Total</b>	\$ 30,526,291	\$ 37,941,140	\$ 30,534,317
<b>Utilidad (\$)</b>	\$ 16,711,866	\$ 11,343,268	\$ 10,389,320
<b>ROI (%)</b>	121%	43%	52%

#### Retorno potencial anual Cash on Cash

(considera apreciación del inmueble)

Años operativos del inmueble	Anual ROI	CoC ROI	CoC ROI Acumulado
1	5,012,872	<b>36%</b>	<b>36%</b>
2	3,104,785	<b>22%</b>	<b>59%</b>
3	3,300,874	<b>24%</b>	<b>83%</b>
4	3,472,522	<b>25%</b>	<b>108%</b>
5	3,651,194	<b>26%</b>	<b>134%</b>
Venta inmueble	11,984,044	<b>87%</b>	<b>221%</b>

#### Notas:

- 1.- USD/MXN = 19.00
- 2.- Cifras mostradas en MXN
- 3.- Se considera una plusvalía fija del 9% anual compuesta.
- 4.- Se considera una inflación anual del 5.5% (promedio de incremento del IPC en los últimos 5 años)

## Modelo de Inversión - Ingreso Pasivo

## Renta de inmueble a corto plazo

Proyecto: Thompson Puerto Vallarta

Unidad: 2303

Superficie (m<sup>2</sup>): 82 m<sup>2</sup>

Precio de Lista: 12,910,677

S/m<sup>2</sup>: 158,122

Fx Rate (USD/MXN): 19.00

Moneda: MXN

Condiciones de pago		
CPCV	25%	3,227,669
Diferido	35%	4,518,737
Pago	21 meses	215,178
Escrutación	40%	5,164,271

## RESIDENCE 03

SPECIFICATIONS  
ESPECIFICACIONES

1 BEDROOM / RECÁMARA

2 BATHROOMS / BAÑOS

AC AREA / INTERIOR

759 FT<sup>2</sup> / 70 M<sup>2</sup>

TERRACE / BALCÓN

118 FT<sup>2</sup> / 11 M<sup>2</sup>

TOTAL AREA / ÁREA TOTAL

877 FT<sup>2</sup> / 81 M<sup>2</sup>

TERRAZAS MAY VARY UNIT BY UNIT AND BY FLOOR

TOTAL CONSIDERATION ARE APPROXIMATE AND BASED ON CURRENT PLANS.

Análisis de inversión	
Plazo:	83 meses
	6.92 años
MXN	USD
CAPEX:	13,814,424 727,075
Retorno Total:	30,526,291 1,606,647
Utilidad:	16,711,866 879,572
ROI (%):	+121%
Cap. Rate:	12.00%
TIR (IRR):	17.48%
ADR:	10,350 545
RevPar:	7,015 369
Ocupación Promedio anual:	68%
Valor Inicial del Inmueble:	12,910,677 679,509
Valor Futuro del Inmueble:	23,165,814 1,219,253
Variación (%):	+79%

	04/02/26	Firma Contrato	04/11/27	Pagos Parciales	04/12/27	Escrutación	04/12/28	Operación Año 1	04/12/29	Operación Año 2	04/12/30	Operación Año 3	04/12/31	Operación Año 4	04/12/32	Operación Año 5	04/01/33
A INGRESOS	Proforma	Total ejercitado	0	Mes 21	Mes 22	Mes 34	Mes 46	Mes 58	Mes 70	Mes 82							
Valor inmueble (al momento de la compra):	12,910,677		-3,227,669	-4,518,737	-5,164,271												12,910,677
Tarifa promedio diaria:	10,350	% pago inmueble:	25%	35%	40%												
días ocupados promedio por año:	247																
% ocupación promedio anual:	68%																
Plusvalía anual:	9%	10,255,137		2,033,432	112,081	1,355,057	1,477,012	1,609,943	1,754,838	1,912,774							
Suma de Ingresos:	24,730,446		-3,227,669	-2,485,305	-5,052,190	3,817,341	4,205,200	4,540,740	4,846,829	5,174,824							
B EGRESOS						903,747											
Escrutación (gastos notariales)	7%	903,747															
(% respecto a valor inmueble)																	
Mantenimiento Condominio (\$/m <sup>2</sup> )	90	492,152				88,182	93,032	98,149	103,547	109,242							
Mantenimiento y Administración Unidad (% respecto a ingresos renta)	35%	5,696,048				861,798	1,007,383	1,141,718	1,270,760	1,414,388							
Costos por venta de inmueble (% respecto a valor futuro del inmueble)	4%	926,633															926,633
Suma de Egresos:	8,018,580	0	0	903,747	949,981	1,100,415	1,239,866	1,374,307	1,523,630	926,633							
% respecto a Ingresos	32%																
C BALANCE	16,711,866	-3,227,669	-2,485,305	-5,955,937	2,867,359	3,104,785	3,300,874	3,472,522	3,651,194	11,984,044							
% respecto a CAPEX:	121%																
D BALANCE ACUMULADO		-3,227,669	-5,712,975	-11,668,912	-8,801,553	-5,696,768	-2,395,894	1,076,628	4,727,822	9,588,150							

## Notas y consideraciones:

- 1.-Ingresos antes de impuestos
- 2.-CAPEX considera los siguientes conceptos:
  - Precio de lista de la unidad
  - Gastos por Escrutación
  - 3.- Se considera una inflación anual del 5.5% (promedio de incremento del IPC en los últimos 5 años)

Rendimiento de la propiedad				
NOI 1	NOI 2	NOI 3	NOI 4	NOI 5
1,512,302	1,627,772	1,690,931	1,717,684	1,738,420
Cap.Rate 1	Cap.Rate 2	Cap.Rate 3	Cap.Rate 4	Cap.Rate 5
10.95%	11.78%	12.24%	12.43%	12.58%
AVG. NOI	AVG. Cap.Rate			
1,610,335	12.00%			