

**Análisis de inversión - Ingreso Pasivo**

04/02/26

Adquisición de inmueble

**Resumen + Comparativa vs. Inmuebles en Miami**

	Puerto Vallarta	Miami	
	Thompson Puerto Vallarta (2303)	Viceroy Brickell (1807)	Nomad Wynwood (C2-543)
Precio de Lista	\$ 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
Esquema de renta	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Periodo de inversión (meses)	83	46	43
Periodo de inversión (años)	6.9	3.8	3.6
Valor Futuro del Inmueble	\$ 23,165,814	\$ 36,376,371	\$ 25,317,196
Apreciación del Inmueble (%)	79%	52%	42%
Cap.Rate ( Promedio anual)	12.00%	2.20%	5.52%
TIR	17.48%	10.08%	13.98%
Retorno Total	\$ 30,526,291	\$ 37,941,140	\$ 30,534,317
Utilidad (\$)	\$ 16,711,866	\$ 11,343,268	\$ 10,389,320
ROI (%)	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	36%	36%
2	3,104,785	22%	59%
3	3,300,874	24%	83%
4	3,472,522	25%	108%
5	3,651,194	26%	134%
Venta inmueble	11,984,044	87%	221%

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

Modelo de Inversión - Ingreso Pasivo
Renta de inmueble a corto plazo

04/02/26

Proyecto:	Thompson Puerto Vallarta	Condiciones de pago	
Unidad:	2303	CPCV	25%
Superficie (m2):	82 m2	Diferido	35%
Precio de Lista:	12,910,677	Plazo	21 meses
\$/m2:	156,122	Escrituración	40%
Fx Rate (USD/MXN):	19.00		
Moneda:	MXN		

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	
Ocupacion Promedio anual:	68%		
Valor Inicial del Inmueble:	12,910,677	679,509	
Valor Futuro del Inmueble:	23,165,814	1,219,253	
Variación (%):	+79%		

RESIDENCE 03

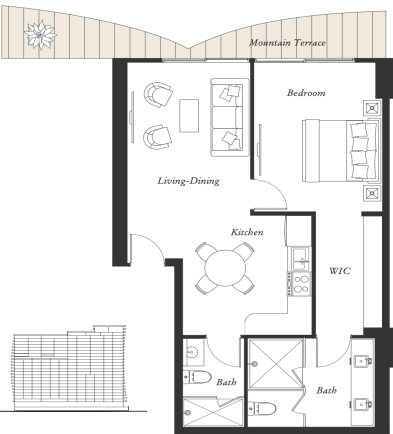
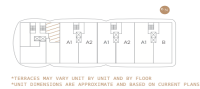
SPECIFICATIONS
ESPECIFICACIONES

1 BEDROOM / RECÁMARA
2 BATHROOMS / BAÑOS

AC AREA / INTERIOR
759 FT² / 70 M²

TERRACE / BALCÓN
118 FT² / 11 M²

TOTAL AREA / ÁREA TOTAL
877 FT² / 81 M²



			04/02/26	04/11/27	04/12/27	04/12/28	04/12/29	04/12/30	04/12/31	04/12/32	04/01/33
			Firma Contrato	Pagos Parciales	Escrituración	Operación Año 1	Operación Año 2	Operación Año 3	Operación Año 4	Operación Año 5	Venta Inmueble
			0	Mes 21	Mes 22	Mes 34	Mes 46	Mes 58	Mes 70	Mes 82	83
A INGRESOS											
Valor inmueble (al momento de la compra):	12,910,677		-3,227,669	-4,518,737	-5,164,271						12,910,677
		% pago inmueble:	25%	35%	40%						
Tarifa promedio diaria:	10,350	14,475,309				2,462,283	2,728,188	2,930,797	3,091,991	3,262,050	
días ocupados promedio por año:	247					238 días	250 días	254 días	254 días	254 días	
% ocupacion promedio anual:	68%					65%	68%	70%	70%	70%	
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	12,910,677
B EGRESOS											
Escrituración (gastos notariales)	7%	903,747			903,747						
(% respecto a valor inmueble)											
Mantenimiento Condominio (\$/m2)	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				861,799	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	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:
- Ingresos antes de impuestos
  - CAPEX considera los siguientes conceptos:
    - Precio de lista de la unidad
    - Gastos por Escrituración
  - 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	AVG. NOI
1,512,302	1,627,772	1,690,931	1,717,684	1,738,420	1,610,335
Cap.Rate 1	Cap.Rate 2	Cap.Rate 3	Cap.Rate 4	Cap.Rate 5	AVG. Cap.Rate
10.95%	11.78%	12.24%	12.43%	12.58%	12.00%