



MANGROOVY

WALKING TO THE BEACH

PARA INVERSOIRES

GANANCIA TOTAL POR MES PROMEDIO SEGÚN CADA TIPO DE DEPARTAMENTO

INGRESOS vs GASTOS	Garden House	Dpto A	Dpto B - lock off	Dpto C - lock off	Penthouse - lock off
Precio x noche (valor promedio anual)	\$4,800	\$2,400	\$3,200	\$3,200	\$5,700
Income por mes al 76.9% de tasa de ocupación	\$110,736	\$55,368	\$73,824	\$73,824	\$131,499
Costos por gestión de rentas vacacionales	\$22,147	\$11,074	\$14,765	\$14,765	\$26,300
Costos mantenimiento áreas comunes	\$14,316	\$7,929	\$6,057	\$6,339	\$12,884
Costos de Administracion 360°	\$7,732	\$3,866	\$3,866	\$3,866	\$7,732
Ganancia Total (estimada por mes)	\$66,541	\$32,500	\$49,136	\$48,855	\$84,583

- Los precios por noche varían según el tipo de departamento, sus metros cuadrados y la temporada del año, por eso hemos considerado **valores promedio anuales**.
- Calculamos el income (las ventas por rentas vacacionales) según una tasa de ocupación anual de 76.9% (ocupación hotelera de la zona en 2022 según [SEDETUS](#))
- Le restamos costos de mantenimiento, de administración 360 y el 20% que correspondiente al servicio de gestión de rentas vacacionales.

RETORNO DE INVERSION (ROI) SEGÚN TIPO DE DEPARTAMENTO

RENTABILIDAD	Garden House	Dpto A	Dpto B - lock off	Dpto C - lock off	Penthouse - lock off
Precio de Preventa Promedio	\$11,313,225	\$5,261,760	\$4,197,262	\$4,206,485	\$10,521,841
ROI por hospitalidad / %	7.06	7.41	14.05	13.94	9.65
Plusvalía (cálculo conservador) / %	10	10	10	10	10
RENTABILIDAD TOTAL DE LA INVERSIÓN %	17.06	17.41	24.05	23.94	19.65

- Los precios de preventa varían según cada tipo de departamento, y a su vez, cada uno de ellos varía su precio, según el piso en el que se encuentre, por eso utilizamos un valor promedio por cada tipo de departamento.
- Excepto el Garden House y el Penthouse son departamentos únicos, por ende su valor es exacto el que figura en este cuadro.
- El ROI se ha calculado según una tasa de ocupación promedio anual del 76.9%. (según SEDETUS)
- La Plusvalía puede ser aún mayor al 10% calculando el crecimiento de la Riviera Maya, sobre todo la conectividad que el Tren Maya, ya inaugurado, dará a toda la zona.

Más Beneficios

Los Propietarios participan de los ingresos que generan las Áreas Comunes:

Renta de Rooftop para eventos privados ➡ + 6%

Ventas de Sky Bar ➡ + 6%

Al cierre de cada año pagaremos un bono anual del 6% a cada propietario.

De esta forma, nosotros nos ocupamos de la organización de eventos en el Rooftop, y de la operación diaria del Sky Bar, participando a cada propietario de estas ganancias.





MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Año	Plusvalía histórica	Año	Plusvalía proyectada
2018	8%	2023	10%
2019	12%	2024	12%
2020	15%	2025	14%
2021	18%	2026	16%
2022	20%	2027	18%

Plusvalía

Quintana Roo ha liderado a nivel país los índices de plusvalía, especialmente en propiedades Residencial Plus y Premium.

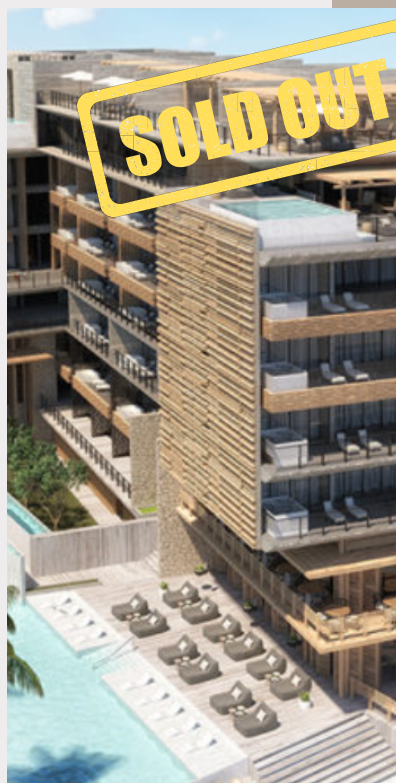
Las mejoras en infraestructura (nuevas carreteras, puentes, aeropuertos y la construcción del Tren Maya) y el crecimiento turístico y poblacional indican que la demanda creciente de viviendas seguirá impulsando los precios al alza.

Si está buscando una inversión inmobiliaria que le brinde la seguridad de un buen retorno de inversión, Puerto Morelos es una excelente opción, y Mangroovy en particular, es una inversión inmobiliaria inteligente, con una plusvalía proyectada en 14% en promedio para los próximos años.



MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Comparamos los proyectos **VENDIDOS** en Puerto Morelos desde septiembre de 2021 hasta mayo de 2023



RESIDENCIAL > precios x M2
DESDE \$52.524 HASTA \$88.218

Amenidades básicas: elevador, piscina. Acabados de interés medio y bajo. **Sin servicios.**

Desarrollos consultados: Turix, Uva de Mar, Suyab, y Strela.



RESIDENCIAL PLUS > precios x M2
DESDE \$55.224 HASTA \$96.156

Amenidades: elevador, piscina, gym.
Seguridad 24hs. **Sin servicios.**

Desarrollos consultados: Porto Blu e Ix



PREMIUM > precios x M2
DESDE \$61.578 HASTA \$107.694

Beach front con playa propia. Acabados de interés alto y de lujo. **Desarrollos consultados: The Fives: Servicios y amenidades premium. Operación hotelera. Con restricciones de estadía y sin retornos de inversión. Nálu: Sin servicios y sin restricciones de estadía.**

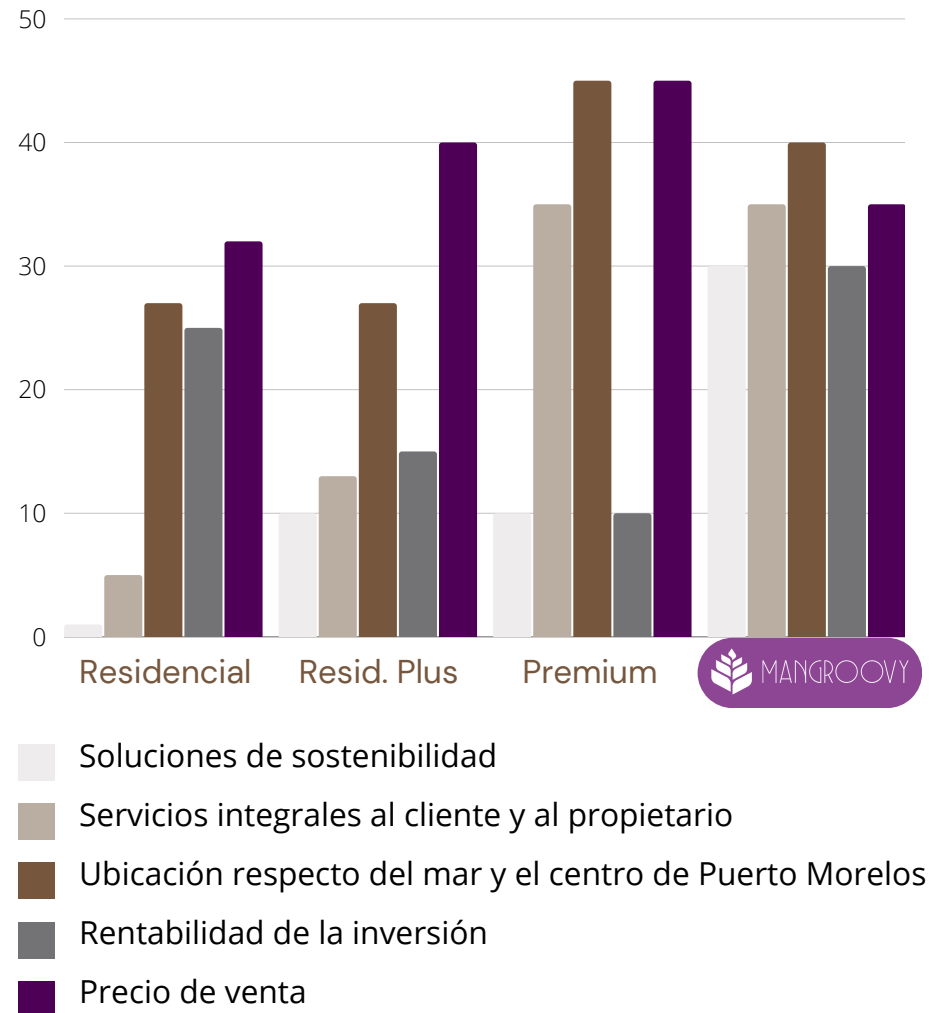


MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Agregando valor como factor **DIFERENCIAL**

Mangroovy sintetiza lo mejor de los productos "Residencial Plus" y toma características de los productos "Premium" a un precio muy competitivo.

Ubicación privilegiada, diseño moderno con acabados de lujo, funcionalidad, sostenibilidad, operación de calidad hotelera, servicios integrales de gestión, potencialidad en términos de inversión.





MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Expertise

- Somos **expertos en administración de propiedades** para renta vacacional
- Conocemos las necesidades de nuestros clientes y sabemos cómo resolverlas
- Implementamos **sistemas de precios dinámicos** que te aseguran el mejor precio por noche
- Diseñamos nuestros departamentos según **estándares hoteleros**
- Tenemos una **visión gastronómica** innovadora con sello artesanal.

Ubicación

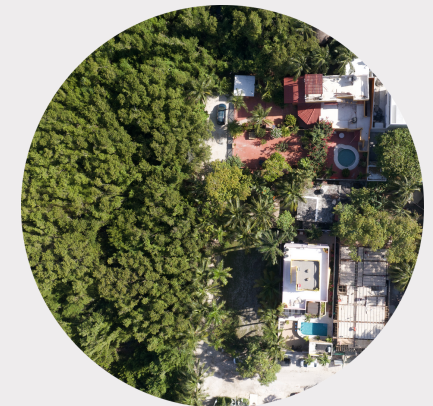
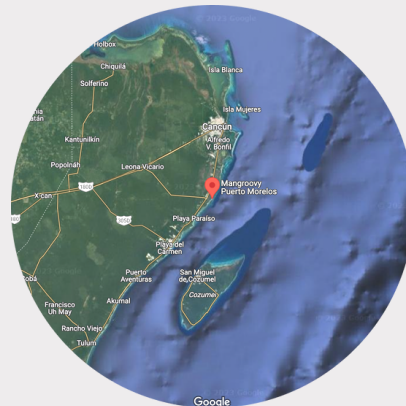
- 250 metros de la playa
- 3 cuadras del área gastronómica
- 25 minutos del Aeropuerto Internacional de Cancun
- 30 minutos de Cancun y/o Playa del Carmen



A 3 cuadras de la playa



Con vistas panorámicas a la Reserva de Manglares Protegida



Mangroovy tiene **LO MEJOR** de cada modelo



Residencial plus con características
PREMIUM / solo 11 UNIDADES

UBICACIÓN y VISTAS:

- Área residencial (a 250m de la playa)
- Vista manglar y mar

Acabados: interés alto

AMENIDADES

Rooftop con alberca infinity, elevador, recepción, restaurant gourmet, Sky bar, Wellness Area.

SERVICIOS:

Servicios de calidad hotelera / Worry-Free Mode* sin restricciones de estadía para propietarios / Servicio de booking y gestión de propiedades 360°. Concierge / Seguridad privada

Precios desde \$68.500 hasta \$90.000 x M2



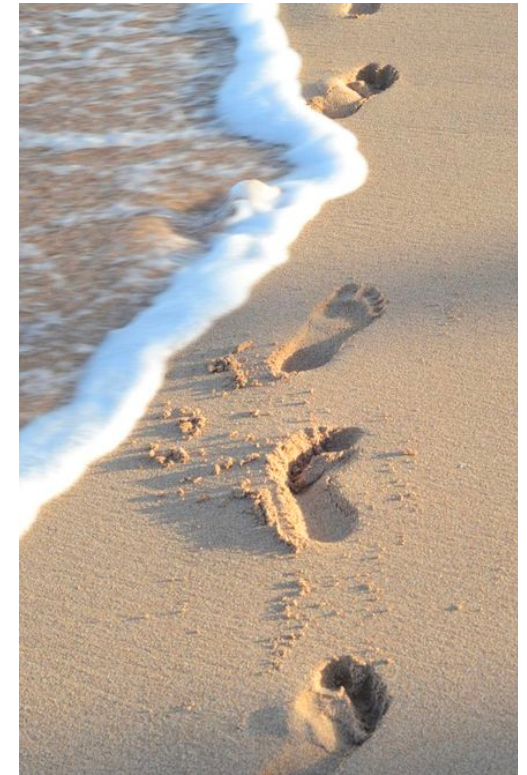
*Worry-Free Mode Incluye:



MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Costos de mantenimiento de áreas comunes

- CFE (energía eléctrica): tarifas y gestión de pagos
- Aguakan (suministro de agua): tarifas y gestión de pagos
- Internet (fibra óptica): tarifa y gestión de pagos
- Impuestos (nómina, seguridad social, protección civil): tarifas y gestión de pagos
- Servicio de concierge
- Seguridad privada
- Mantenimiento general (rooftop, piscina, lobby, etc)
- Mantenimiento especializado (elevador, paneles solares, planta de tratamiento de aguas)
- Limpieza
- Jardinería
- Fondo de reserva
- Administrador general
- Seguro de bienes comunes del condominio (y auxilio para seguros de unidad)



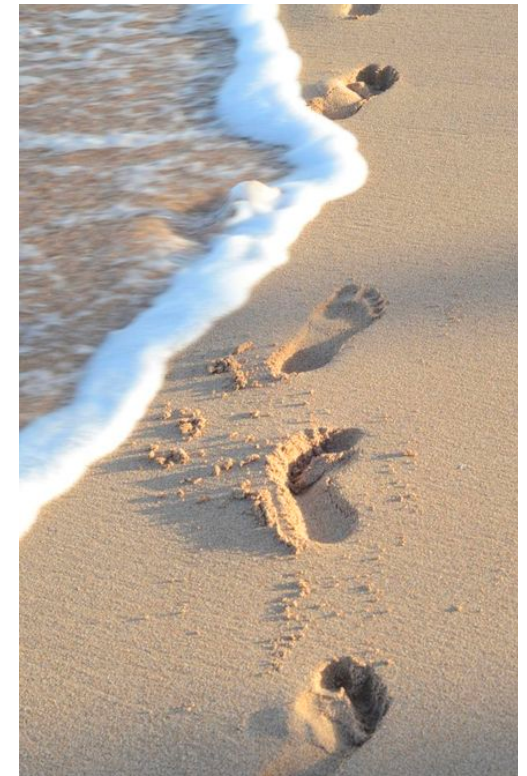
*Worry-Free Mode También **Incluye:**



MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Costos 360° por unidad (administración hotelera)

- Administración y reportes mensuales al propietario
- Pago de utilidades
- Mantenimiento y renovación de electrodomésticos
- Mantenimiento y renovación de muebles
- Mantenimiento y renovación de blancos, vajilla y decoración
- Servicio de lavandería y limpieza
- Room service
- Consumibles básicos (agua potable, jabón de baño, papel higiénico, azúcar, café)
- House keeping
- Wi-fi
- Contrataciones y gestión de personal, pago de salarios.
- Tramitología: licencia de funcionamiento, pago de impuestos (nomina, tasa de alojamiento, etc)



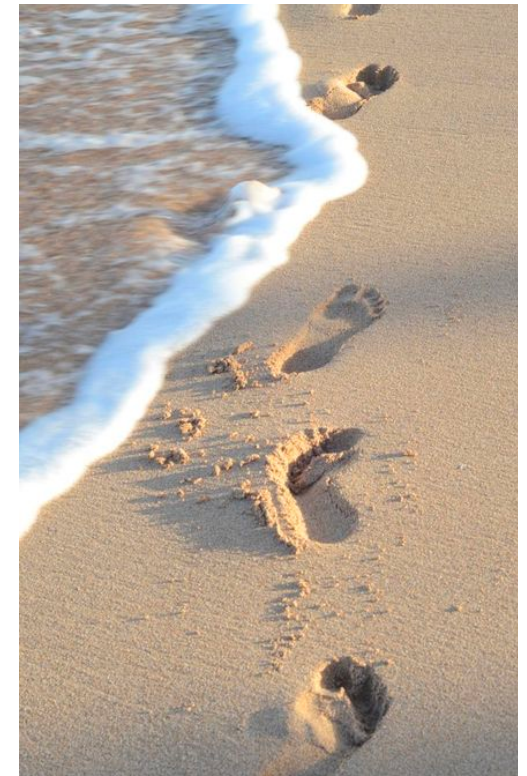
*Worry-Free Mode También **Incluye:**



MANGROOVY
WALKING TO THE BEACH

Booking Services en manos expertas

- Gestión de reservas vacacionales.
- Branding: construcción y posicionamiento de la marca Mangroovy.
- Creación del website con motor de reservas onsite, material de video y fotografía profesional, etc.
- Setup de Channel Manager con todas las plataformas de reservas online: Booking.com, Airbnb, VRBO, entre otras.
- Integración de sistema de pago online seguro.
- Armado y operación de CRM, e-mail marketing.
- Pricing: estrategia de precios dinámicos optimizando la ocupación.
- Atención a huéspedes personal y online: atención general al turista, cambios, cancelaciones y devoluciones.
- Community management: creación de redes sociales y promociones.
- Desarrollo de estrategias de marketing.





MANGROOVY

WALKING TO THE BEACH

Phase 1

Mayo 2022 - Mayo 2023

Identificación y adquisición del terreno óptimo. Estudio del mercado de Puerto Morelos. Idea, factibilidad y planificación del proyecto conceptual.

Phase 2

Mayo 2023 - Diciembre 2023

Proyecto ejecutivo.
Gestión de permisos y licencias.
Salida a preventa.

Phase 3

Abril 2024 - Abril 2025

Construcción y entrega de las unidades.

Fases del Proyecto



- Diseño Boho y arquitectura integrada al entorno natural.
- A unos pasos de la playa, en la mejor zona de Puerto Morelos
- Operación de calidad hotelera sin restricción de tiempos de estadía.
- Sistema Worry-Free* para propietarios.
- **Inversión inmobiliaria de lujo que genera en forma pasiva extraordinarias tasas de retorno y una alta plusvalía.**
- Servicios de administración 360° + lavandería + mantenimiento.
- Restaurant gourmet de estilo healthy y homemade.
- Tecnología avanzada en tratamiento de aguas y ahorro de energía.

Propuesta de **VALOR**





Invierte con Nosotros

- ¿Buscas proteger tus ahorros de la inflación invirtiendo en bienes raíces de alta plusvalía?
- ¿Buscas un lugar tranquilo en el paraíso en el que pasar unos días al año sin restricciones de estadía?
- ¿Buscas invertir en activos sólidos y estables que a su vez te reporten excelentes retornos de tu inversión?

