



Per·Se®

2024

lapso.at ALARCÓN

PerSe Capital

NUESTROS PROYECTOS



Alarcón Perse

Rentas por noche, beneficios y retos

BENEFICIOS

- Rentabilidad bruta superior a la renta tradicional 4-6% vs 8-12%

RETOS

- Montos fuertes de inversión (\$3.8MDP promedio de inversión en departamento de 1 recámara + escritura + amueblado en zonas atractivas para rentas por noche en AMG.
- Altos costos de administración y promoción >20% de los ingresos brutos de la unidad.
- Altos costos operativos: 16% a 25% de los ingresos brutos en servicios de limpieza, lavandería y mantenimiento.
- Alta demanda de tiempo: a pesar de contar con un administrador, una propiedad en renta por noche implica un fuerte involucramiento en las propiedades.



Booking.com



Alarcón PerSe

Proyecto

Alarcón PerSe es el segundo edificio de PerSe Capital y el primer pool de rentas de estancias cortas del país.

El proyecto tiene dos años entregado y operando, cuenta con crecimiento continuo de rendimientos y creciente reconocimiento de huéspedes recurrentes.

Su ubicación en la Zona Chapultepec, diseño innovador, amplias distribuciones y amenidades le otorgan ocupaciones superiores a su competencia.



LA MINERVA

Alarcón PerSe

Ubicación

Alarcón PerSe se encuentra ubicado en la Colonia Americana, en la esquina de Juan Ruiz de Alarcón y Mexicaltzingo.

- 2 cuadras de Santo Coyote
- 5 minutos a pie de Av.Chapultepec
- A 2 min de av mexico
- a 4 min de la Glorieta Minerva
- A 7 min de Guadalajara Centro
- A 9 min de Expo Guadalajara

Av. Ignacio L. Vallarta

C. Juan Ruiz de Alarcón

Av. Chapultepec

ALARCÓN *PerSe*



C. Mexicaltzingo

Av. Niños Héroes

GLORIETA
DE LOS
NIÑOS
HÉROES

Av. Circunvalación Agustín Yáñez

Alarcón PerSe

Concepto

Alarcón PerSe es un proyecto en pool de rentas donde el total del edificio se divide en 100 acciones.

100% administrado y operado desde hace 2 años por nosotros a través de la firma Lapso.at, especializada en garantizar servicio de alojamiento con calidad, comodidad y seguridad para huéspedes.

Actualmente el edificio reparte rentas libres de +7.5% anual (+\$4,000mxn por acción mensuales) siendo esto 50% más que una renta tradicional y en un esquema de negocios totalmente pasivo y validado.



Alarcón PerSe

Distribución

- 7 niveles
- Roof Garden
- 22 Lofts amueblados
- Restaurante (con Room Service)
- Lobby



Alarcón PerSe

Ventajas del Modelo

- Ticket de inversión:**

Alarcón te permite invertir desde \$650,000mxn en la zona Chapultepec, donde el departamento promedio vale 7 veces más.

- Rendimiento:**

El proyecto genera actualmente un rendimiento neto 50% mayor a un departamento tradicional.

- Seguridad:**

Al ser dueño de un % de un proyecto completo con una administración profesional, se atenúan la mayoría de los riesgos.

- Certeza jurídica:**

Al invertir en Alarcón, te haces dueño de un derecho fideicomisario, ofreciendo el mismo grado de certeza jurídica que una escritura.

- Inversión pasiva:**

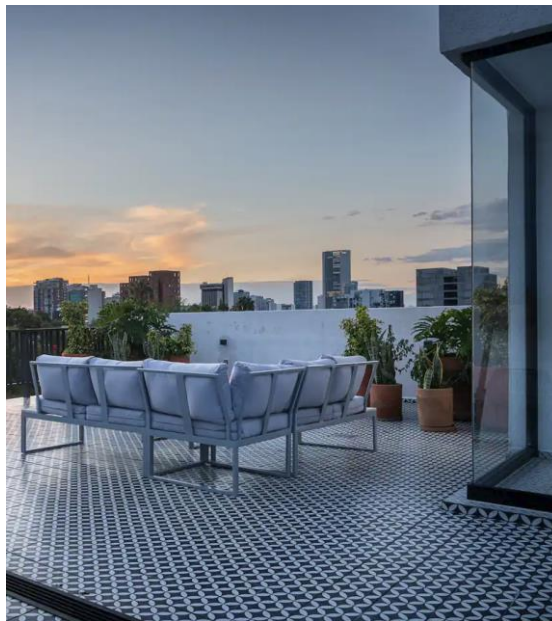
Alarcón PerSe cuenta con dos años operando y entregando rentas puntualmente mes con mes, sin que sus inversionistas tengan que dedicar tiempo a administrar, promover o mantener el edificio.



Lapso.at

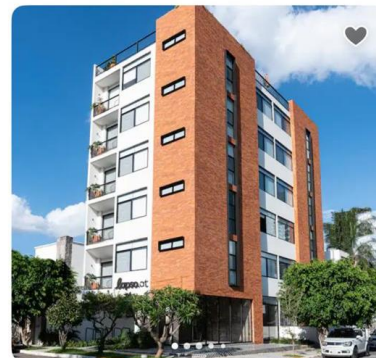
Nuestra administradora especializada

- 2 años de experiencia
- +1,200 huéspedes
- +4.8 estrellas en airbnb
- Atención inmediata a huéspedes 7 días de la semana
- Ventanas multicanal: Airbnb, Booking, Expedia y marketing directo
- Gestión integral: limpieza, mantenimiento, garantías, reposición de inventarios, pólizas e inventario en tiempo real
- Estrategia de venta a grupos y huéspedes de estancias mensuales
- Revenue management basado en Big Data y AI
- Reporte mensual ingresos, egresos y mejora continua
- Admin Fee con descuento para pools de renta PerSe 12% (vs 20% en tarifa de mercado)



<https://lapso.at/>

https://www.instagram.com/lapso_at/



Condominio en Guadalajara ★ 4.79 (164)

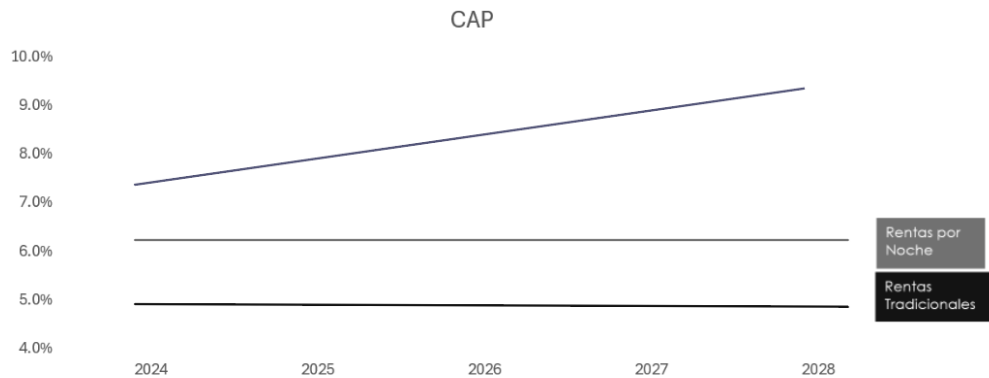
Loft con balcón en la Americana | Lapso@

A 1 minutos a pie

\$49 USD noche · [\\$77 USD en total](#)

Alarcón PerSe

Rendimiento



Año	2024	2025	2026	2027	2028
Renta mensual Promedio	\$ 4,051	\$ 4,296	\$ 4,554	\$ 4,827	\$ 5,117
Renta Anual	\$ 48,612	\$ 51,552	\$ 54,645	\$ 57,924	\$ 61,399
CAP	7.5%	7.9%	8.4%	8.9%	9.4%

Alarcón PerSe

Retorno en 7 años

- Precio de Compra: \$650,000
- Rentas de 7 años: \$476,257
- Precio de Reventa: \$1,151,361
- Plusvalía Ganada: \$501,361

- Margen Total: \$977,618
- Porcentaje de Utilidad: 150.4%

- CAP promedio: 10.47%
- Plusvalía promedio: 11.04%
- Rendimiento compuesto: 21.49%

*Proyectando una plusvalía de 8% anual a 5 años.



Alarcón PerSe

Rendimientos vs departamentos

	ALARCÓN PERSE (paquete de 5 acciones)	DEPARTAMENTO EN RENTA ANUAL	DEPARTAMENTO EN RENTA POR NOCHE
Precio	\$3,250,000	\$3,500,000	\$3,500,000
Escritura	NA	\$175,000	\$175,000
Amueblado	NA	NA	\$130,000
Inversión Total	\$3,250,000	\$3,675,000	\$3,805,000
Renta Mensual	\$20,255*	\$18,000	\$29,640*****
Costo Administración	INCLUIDO	\$1,800**	\$5,928*****
Costo Operación y Mant.	INCLUIDO	\$1,600***	\$5,000*****
Renta Mensual Neta	\$20,255	\$14,600	\$18,712
Renta Anual Neta	\$243,060	\$175,200	\$224,544
CAP Anual Neto	7.5%	5.0%	6.4%
Plusvalía Anual	8.0%	8.0%	8.0%
Rendimiento Total	15.5%	13.0%	14.4%

*Rendimiento actual promedio

** 10% de fee de administración en renta tradicional

*** \$1,600 mxn de cuota de mantenimiento del edificio

**** Proyectando 75% de ocupación y noche promedio de \$1,300mxn

***** 20% de fee de administración en estancias cortas

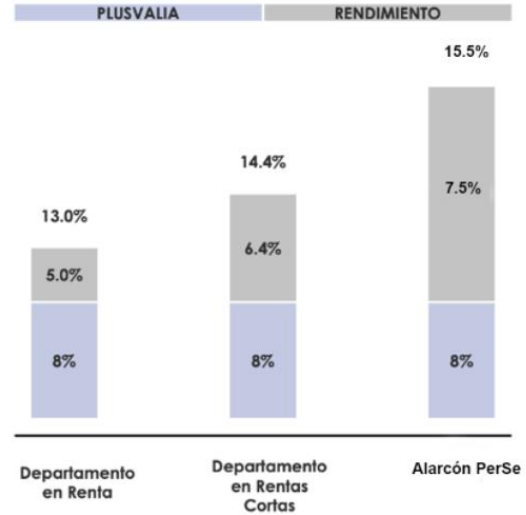
***** \$1,600 mxn de cuota del mantenimiento del edificio + 1,900mxn de limpieza de unidad y blancos + \$1,500 de luz, agua, gas e internet

Alarcón PerSe

Rendimiento Financiero

Alarcón PerSe ofrece rendimientos de renta (CAP) comprobados superior a otros esquemas de inversión:

- +50% vs Departamentos en Renta
- +17% vs Departamentos en Renta por noche

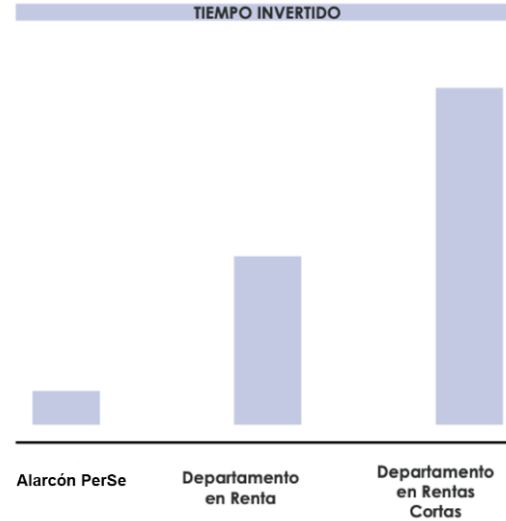


Alarcón PerSe

Rendimiento de tu tiempo

Valora tu tiempo con una inversión pasiva donde tu activo inmobiliario está totalmente administrado y operado por nosotros.

Olvídate de ocupar tu tiempo en actividades como conseguir inquilinos y lidiar con ellos, dar mantenimiento a tu propiedad, el mobiliario o los enseres, pagos de cuotas, llamadas por fallas o desperfectos de la propiedad y un largo etc.



Lapso.at

Beneficios adicionales

Al invertir en Pools de Rentas administrados por Lapso.at obtienes descuentos para tus estancias no sólo en el proyecto en el que eres accionista, sino en todas nuestras propiedades.

- 15% de descuento en toda la cadena
- 10% de descuento en toda la cadena
- 7 noches en el edificio invertido

Nuestras ubicaciones:

- Lapso.at Alarcón: Chapultepec, Guadalajara
- Lapso.at Asís: Providencia, Guadalajara (Proximamente)
- Lapso.at Vallarta: Zona Romántica, Puerto Vallarta (Proximamente)



*Descuentos aplicables bajo condiciones de disponibilidad. Beneficios permanentes para accionistas.

Lapso.at

Paquetes de acciones

No. Acciones	Precio por Acción	Inversión Total	Renta Mensual Promedio	CAP Promedio
1	\$650,000	\$650,000	\$4,051	7.5%
2	\$630,000	\$1,260,000	\$8,102	7.7%
5	\$600,000	\$3,000,000	\$20,255	8.1%



Per·Se®

2024