



Per·Se®

2024

lapsos.at **ASIS**

ASIS 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 1Rec + 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, 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 de los propietarios.



Booking.com



ASIS PerSe

PROYECTO

ASIS PerSe es el segundo proyecto de PerSe Capital diseñado como pool de rentas temporales.

Al ubicarse a pocos metros de la zona financiera de Guadalajara, es ideal para rentas de corta y mediana estancia, ya que su nicho de mercado está enfocado en rentas para ejecutivos y turistas de un nivel A/B+.

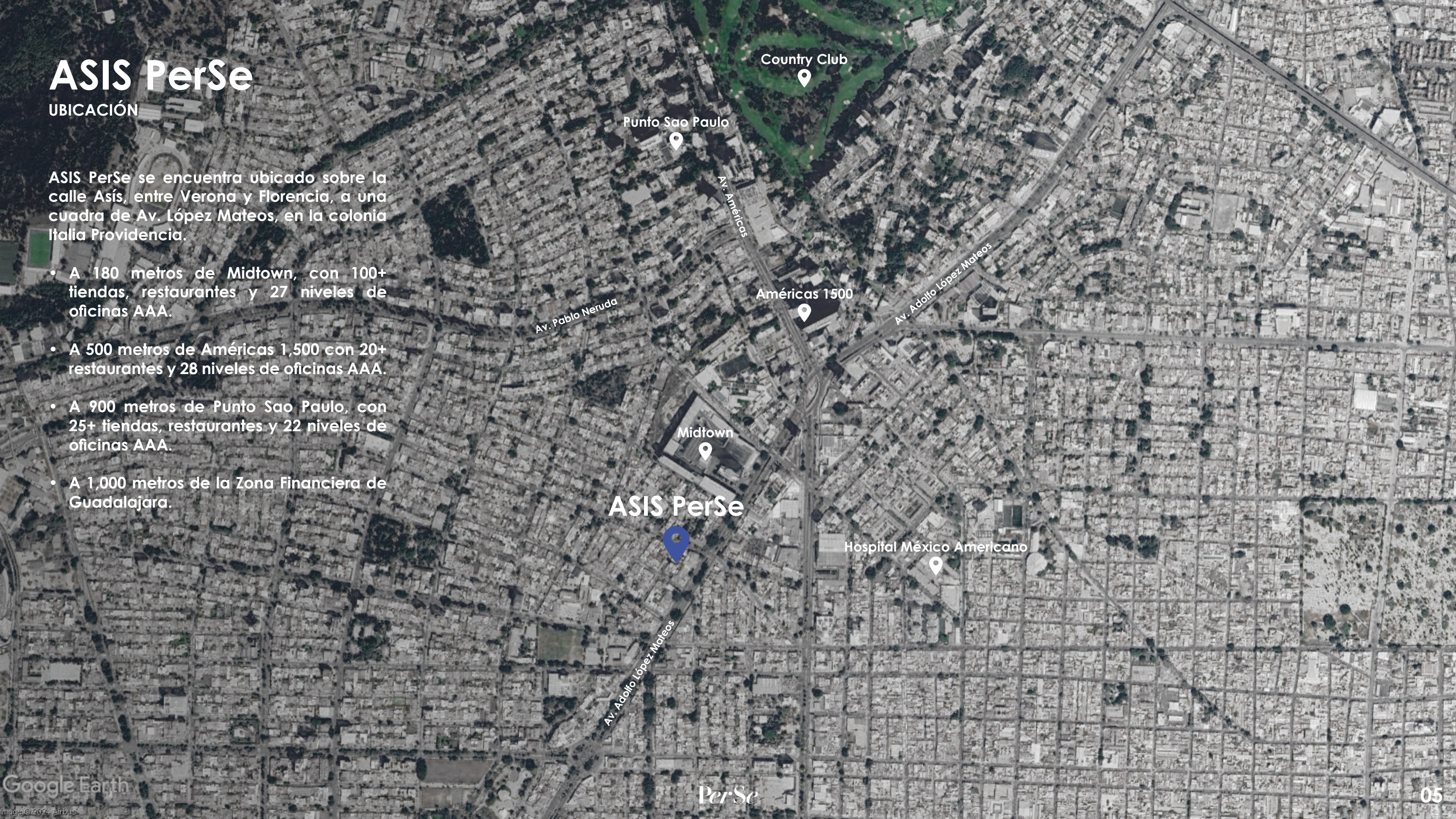


ASIS PerSe

UBICACIÓN

ASIS PerSe se encuentra ubicado sobre la calle Asís, entre Verona y Florencia, a una cuadra de Av. López Mateos, en la colonia Italia Providencia.

- A 180 metros de Midtown, con 100+ tiendas, restaurantes y 27 niveles de oficinas AAA.
- A 500 metros de Américas 1,500 con 20+ restaurantes y 28 niveles de oficinas AAA.
- A 900 metros de Punto Sao Paulo, con 25+ tiendas, restaurantes y 22 niveles de oficinas AAA.
- A 1,000 metros de la Zona Financiera de Guadalajara.



ASIS PerSe

CONCEPTO

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

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

Ofrecemos una rentabilidad garantizada de casi el doble de departamentos en renta tradicional y de y de 67% más que departamentos en rentas cortas a través de un diseño a medida y operación eficiente con mayor escala.



ASIS PerSe

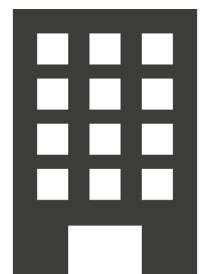
MERCADO



Ejecutivos que requieren rentar por estancias cortas a pocos metros de la zona financiera.



Turistas con perfil A/B+ que visitan Guadalajara, y buscan hospedarse en una propiedad de primer nivel que resuelva sus necesidades hospitalarias, sin tener que pagar tarifas de hotel altas.



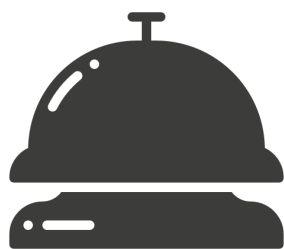
8

NIVELES + ROOF GARDEN



38

LOFTS AMUEBLADOS



LOBBY



SALA DE JUNTAS



RESTAURANTE

ASIS PerSe

VENTAJAS DEL MODELO

- **Ticket de inversión:**

ASIS te permite invertir desde \$1.25MDP en la zona Providencia, donde el departamento promedio vale 4 veces más.

- **Rendimiento:**

El proyecto generará un rendimiento neto de casi 2 veces más que un departamento de renta 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 ASIS, te haces dueño de un derecho fideicomisario, ofreciendo el mismo grado de certeza jurídica que una escritura.

- **Inversión pasiva:**

PerSe entrega el edificio 100% listo para operar a un administrador profesional de forma que no tengas que trabajar por tus rentas.



Lapso.at

NUESTRA ADMINISTRADORA ESPECIALIZADA

- 2 años de experiencia
- +1,200 huéspedes satisfechos
- +4.8 estrellas en airbnb
- Atención inmediata a huéspedes 7 días de la semana
- Ventas multicanal: Airbnb, Booking, Expedia y marketing directo
- Gestión Integral: Limpieza, mantenimiento, garantías, reposición de inventarios, polizas 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 PerSe: 12% (vs 20%+ en tarifa de mercado)



ASIS PerSe

RENTA ASEGURADA POR 12 MESES

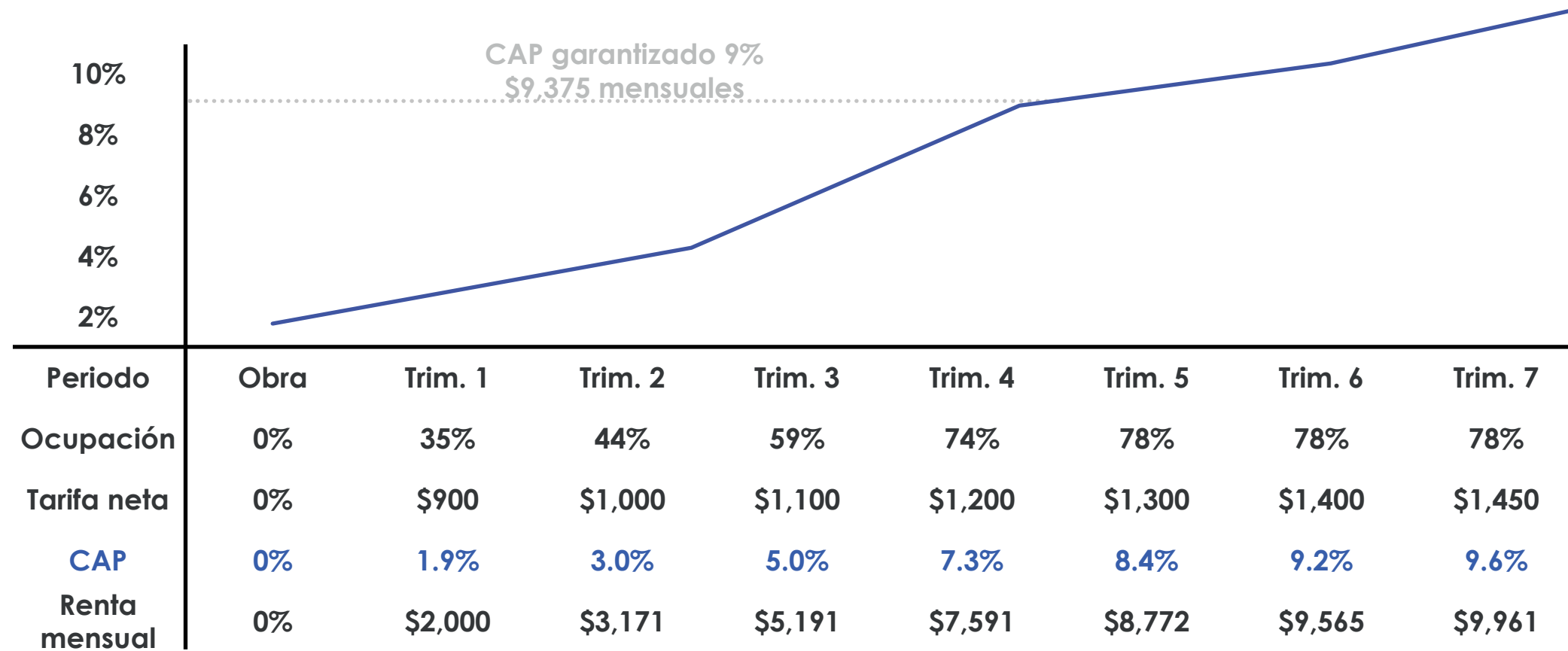
En PerSe ofrecemos a los inversionistas que liquiden de contado sus acciones una garantía de renta mínima de 9% anualizando durante la obra y el primer año de operación.

Extendemos esta garantía más allá de la obra, ya que proyectamos una curva de crecimiento de ocupación y tarifa que se extiende 12 meses de operación hasta estabilizarse.



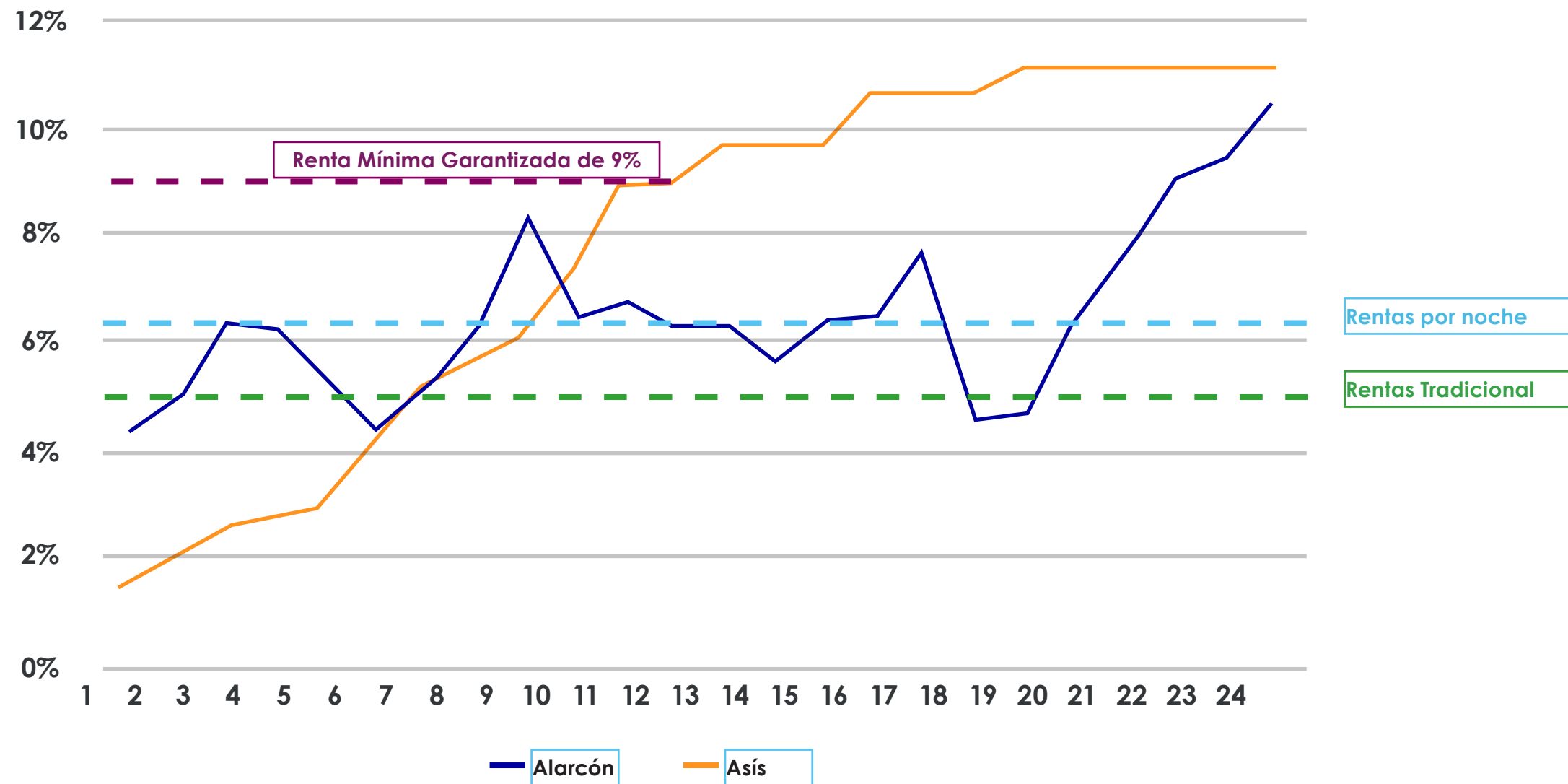
ASIS PerSe

RENDIMIENTO (CAP) EN EL TIEMPO



ASIS PerSe

RENDIMIENTOS HISTÓRICOS- ALARCÓN VS ASÍS



*CAP Rate real de Alarcón PerSe calculado sobre el precio de pre venta al público de \$470,000
**CAP Rate proyectado de Asís PerSe

ASIS PerSe

RETORNO A 7 AÑOS

- Precio de compra: \$1,250,000
- Rentas de 7 años: \$943,353
- Precio de reventa: \$2,359,020*
- Plusvalía ganada: \$1,109,020

- Margen total: \$2,052,376
- Porcentaje de utilidad: 164.19%

- CAP promedio 10.78%
- Plusvalía promedio 12.67%
- Rendimiento compuesto 23.46%

*Partiendo de un precio de lista a inicio de operación de \$1,350,000mxn y plusvalía anual de 8% a partir de ello.



ASIS PerSe

ASIS VS UN DEPARTAMENTO TRADICIONAL

	ASIS (PAQUETE 3 ACCIONES)	DEPARTAMENTO EN RENTA ANUAL	DEPARTAMENTO EN RENTA POR NOCHE
Precio	\$3,750,000	\$3,500,000	\$3,500,000
Escritura	NA	\$175,000	\$175,000
Amueblado	NA	NA	\$130,000
Inversión Total	\$3,750,000	\$3,675,000	\$3,805,000
Renta Mensual	\$29,883*	\$18,000	\$29,640****
Costo Administración	INCLUIDO	\$1,800**	\$5,928*****
Costo Operación y Mant.	INCLUIDO	\$1,600***	\$5,000*****
Renta Mensual Neta	\$29,883	\$14,600	\$18,712
Renta Anual Neta	\$358,596	\$175,200	\$224,544
CAP Anual Neto	9.6%	5.0%	6.4%
Plusvalía Anual	8.0%	8.0%	8.0%
Rendimiento Total	17.6%	13.0%	14.4%

* Rendimiento estabilizado proyectado al mes 20 de operación

** 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

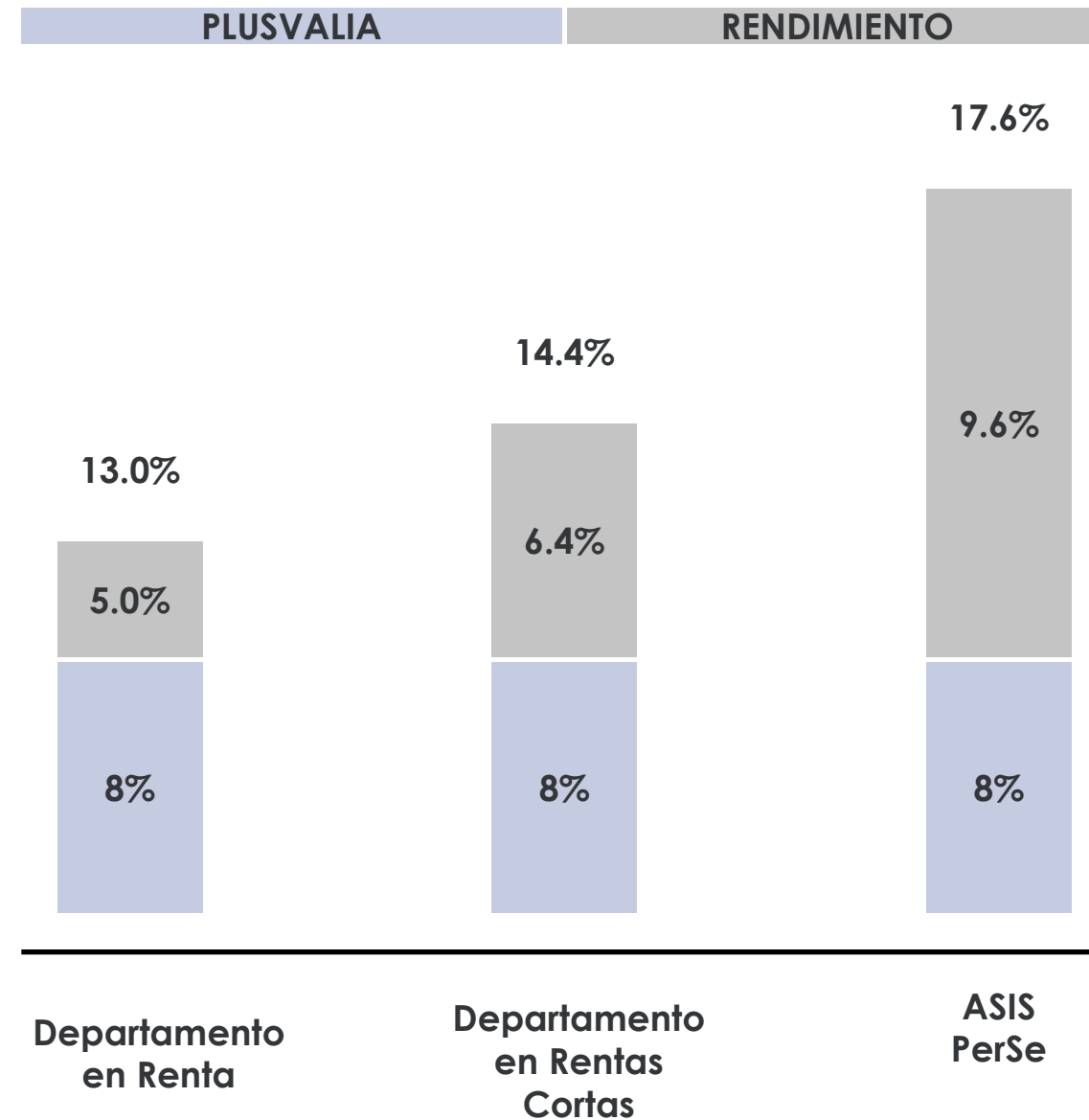
ASIS PerSe

RENDIMIENTO FINANCIERO

ASIS PerSe ofrece un rendimiento total sobre todo un CAP proyectado superior a otros esquemas de inversión:

+ 91% vs Departamentos en Renta

+ 49% vs Departamentos en Rentas Cortas

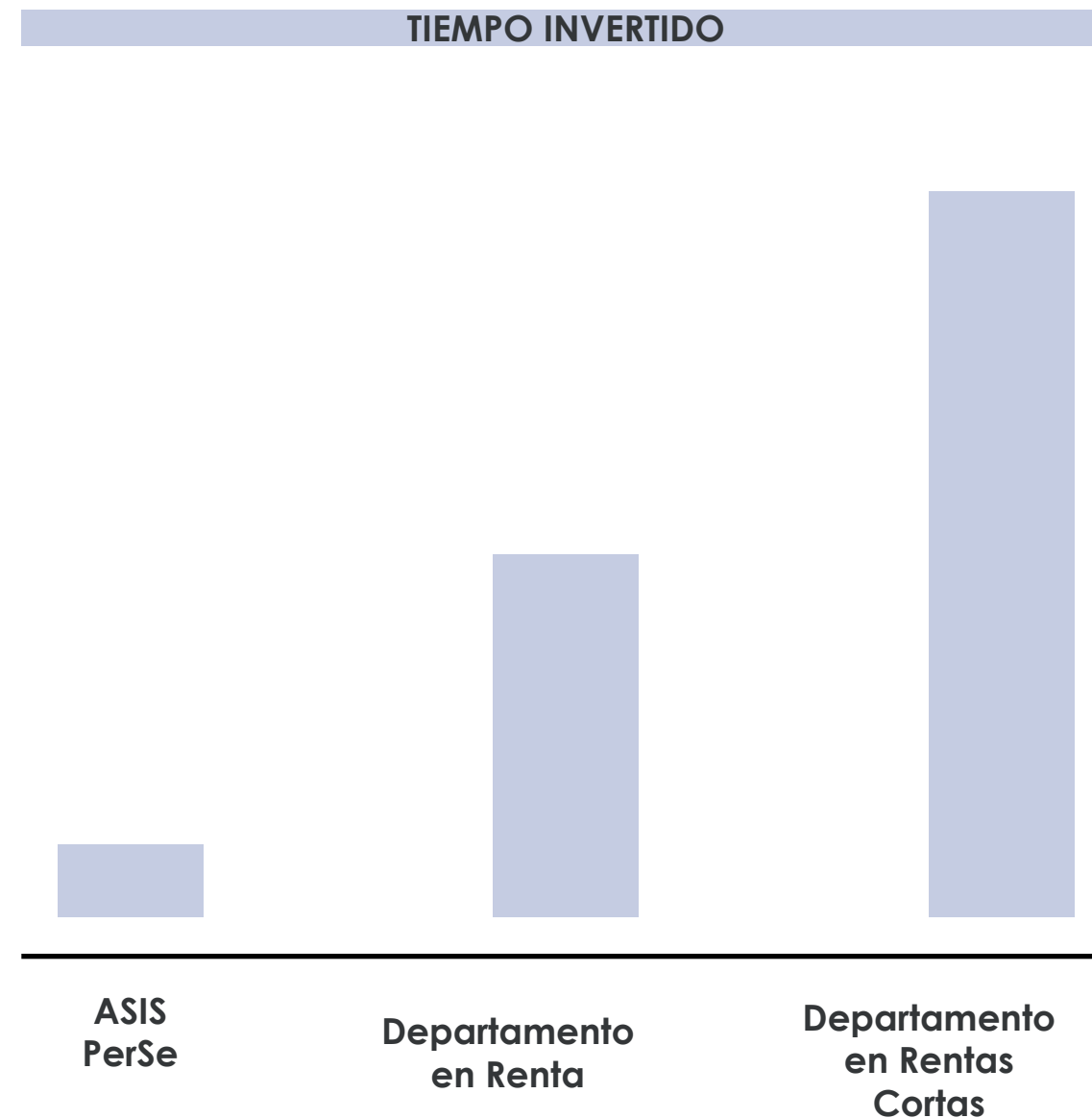


ASIS PerSe

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 vitalicio para ti y tu familia directa

- 10% de descuento vitalicio para amigos y referidos

Nuestras ubicaciones:

-Lapso.at Alarcón: Chapultepec, Guadalajara

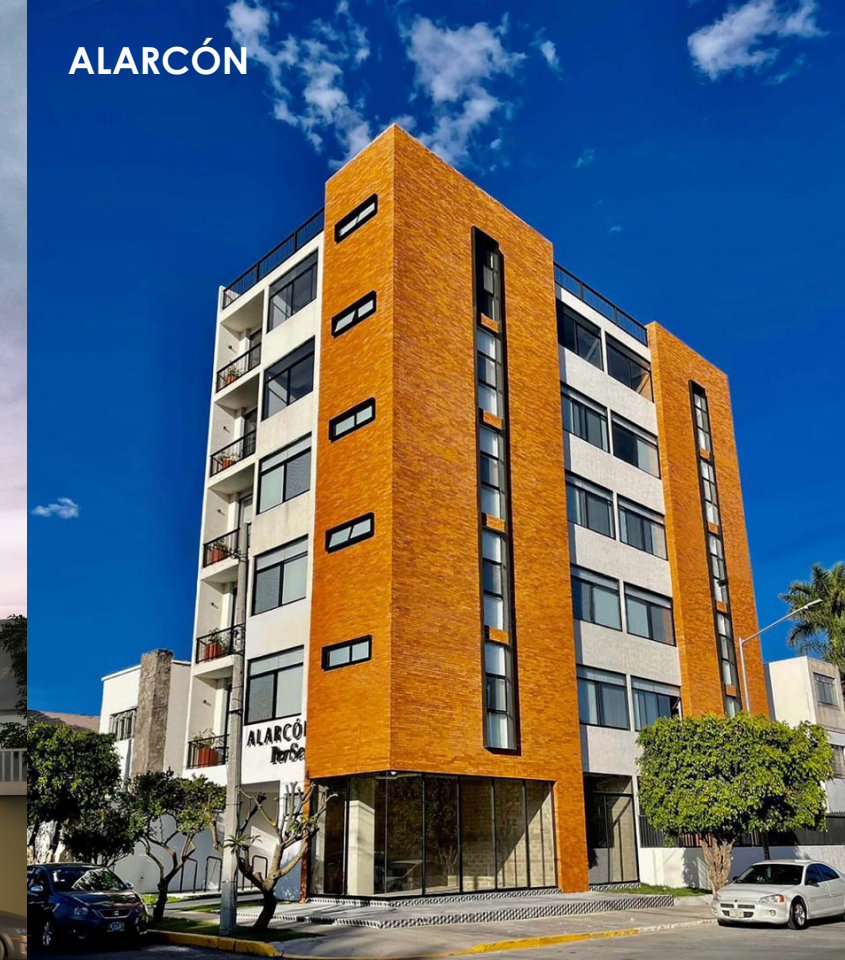
-Lapso.at Asís: Providencia, Guadalajara (Proximamente)

-Lapso.at Vallarta: Zona Romántica, Puerto Vallarta (Proximamente)

ASÍS



ALARCÓN



VALLARTA



INVERSIÓN CON GARANTÍA DE RENTAS

- Precio: \$1,250,000
- Enganche: 100%
- 9% de CAP garantizado en obra + primeros 12 meses de operación

ASIS PerSe

AVANCE DE OBRA

- Avance actual: 76%
- Entrega proyectada: Diciembre 2024





Per·Se®

2024