torre

Niktë

FRACTIONS

UNA NUEVA FORMA DE PARTICIPAR

EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Desarrollo habitacional con operación de renta vacacional en unidades 100% amuebladas, mediante un esquema de participación colectiva de inversionistas.



UN MODELO QUE RESPONDE
A LAS CONDICIONES DEL MERCADO

PROBLEMAS DEL MERCADO

- Alta oferta en la zona.
- Precios competitivos.
- Mercado retraído.

NUESTRA SOLUCIÓN

- Tickets con precios más accesibles.
- Inversión fraccionada.
- Modelo llave en mano (producto + administración + mobiliario).

PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA

MEDIANTE ACCIONES SERIE “B”

35 tickets de inversión.
Costo por ticket: **$380,000 MXN.**

Participación proporcional.
Derechos económicos sobre utilidades.
Derecho a voz para:
• Cambiar el modelo de negocio (renta vacacional o renta a largo plazo).
• Cambiar la administración del modelo de negocio.
• Vender la(s) unidad(es).





UNA ESTRUCTURA
DE PARTICIPACIÓN FORMAL

El inversionista se integra al acta de constitución propietaria de las unidades establecidas mediante la asignación de Acciones, Serie “B”.

La administración del edificio por parte del desarrollador.

La administración de la renta vacacional por medio de expertos.

RENDIMIENTO INICIAL
POR PARTE DEL DESARROLLADOR

9% ANUAL
PAGADO TRIMESTRALMENTE

Este rendimiento se contempla en dos temporalidades:

1. Durante la obra, en el escenario en que el inversionista haya liquidado el 100% del ticket.
2. Durante un año después de haber liquidado el 100% del ticket.

El primer pago se realiza un mes después de haber liquidado el ticket, bajo un esquema de pagos trimestrales.





UN MODELO DE INGRESOS
MEDIANTE RENTAS

La fuente de ingresos proviene de la operación de renta vacacional de las unidades habitacionales, con posibilidad de cambiar a un esquema de renta a largo plazo.
Posteriormente al periodo de rendimiento inicial, se realiza la distribución proporcional de las utilidades producidas por la operación de renta vacacional.

¿CÓMO SE DISTRIBUYEN **LAS UTILIDADES?**

Los ingresos se consolidan trimestralmente. Después de gastos y reservas, las utilidades netas se distribuyen proporcionalmente.

Ingresos de la operación → Gastos y reservas → Utilidades netas → Distribución proporcional trimestral.



ESQUEMAS DE PAGO TRADICIONALES

FINANCIAMIENTO DIRECTO

	Proyección Promedio (70% Ocupación)			Proyección Optimista (90% Ocupación)		
Periodo	**ROI**	**Trimestral**	**Anual**	**ROI**	**Trimestral**	**Anual**
Obra + 1er año	**9%**	**$8,550**	**$34,200**	**9%**	**$8,550**	**$34,200**
2028	6.18%	$5,871	$23,484	8.27%	$2,619	$31,426
2029	6.43%	$6,106	$24,423	8.60%	$8,171	$32,683
2030	6.68%	$6,350	$25,400	8.94%	$8,498	$33,990
2035	8.13%	$7,726	$30,903	10.88%	$10,339	$41,354
2040	9.89%	$9,400	$37,599	13.24%	$12,579	$50,314
2050	14.65%	$13,914	$55,655	19.60%	$18,619	$74,477

*ROI Garantizado es pagado por parte del desarrollador durante 1 año después de haber entregado las unidades y/o liquidado el ticket.

**Proyección de aumento está basada en el promedio de inflación de los últimos 3 años (4% anual)

PLUSVALÍA TORRE NIKTÉ

CADA 10 TICKETS SE SUBIRÁN $30,000 MXN AL VALOR DEL TICKET.

Plusvalía	Precio
1eras 10	$380,000
2das 10	$410,000
3ras 10	$440,000
Últimas 5	$470,000
2028	$535,800
2029	$610,812
2030	$696,326
2031	$793,811

*Aumento anual del 2028 en adelante del 14% tomando como fuente el Índice SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) Municipal del 2025.

ESQUEMAS DE PAGO TRADICIONALES

FINANCIAMIENTO DIRECTO

Esquema	Enganche	Diferido (1 año)	Liquidación	Descuento
A	20%	20%	60%	0%
B	40%	0%	60%	2%
C	30%	40%	30%	5%
D	50%	0%	50%	5%
E	100%	NA	NA	7%

torre

Niktë

FRACTIONS