



VALUACIÓN DE PROPIEDAD

Grand Outlet Riviera Maya
SM47, MZ 01, LT 1-22, U.P.E. UC-01
Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos
Cancún, Benito Juárez, Q. Roo

EN UN REPORTE DE VALUACIÓN

A la fecha de marzo 1, 2025

Elaborado Para:

GICSA
Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23
Bosques de las Lomas
Cuajimalpa, CDMX, 05120

Elaborado Por:

Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Valuation & Advisory
Corporativo Arcos Norte B
Paseo de los Tamarindos No. 60, Piso 2
Col. Bosques de las Lomas,
Cuajimalpa, Ciudad de Mexico, 05120
Archivo C&W: 25-GICSA-GORM.xlsm



Grand Outlet Riviera Maya

SM47, MZ 01, LT 1-22, U.P.E. UC-01

Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos

Cancún, Benito Juárez, Q. Roo



Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Corporativo Arcos Norte B
Paseo de los Tamarindos No. 60, Piso 2
Col. Bosques De Las Lomas
Cuajimalpa, Ciudad De Mexico 05120
Tel +52 55 8525 8000
cushmanwakefield.com

Marzo 18, 2025

Yinneth Lugo Ramos
Relación con Inversionistas & Financiamiento Corporativo

GICSA

Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23
Bosques de las Lomas
Cuajimalpa, CDMX, 05120

Re: Valuación de Propiedad
En un Reporte de Valuación

Grand Outlet Riviera Maya

SM47, MZ 01, LT 1-22, U.P.E. UC-01
Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos
Cancún, Benito Juárez, Q. Roo

Archivo C&W: 25-GICSA-GORM.xlsm

Apreciable Yinneth:

En cumplimiento con nuestro acuerdo como se indica en la carta convenio, tenemos el placer de transmitir nuestro estudio sobre la propiedad conocida como Grand Outlet Riviera Maya de una superficie aproximada de 149,150 metros cuadrados construidos y 60,225 metros cuadrados de área rentable desarrollados sobre un terreno con una superficie de 143,345 metros cuadrados.. El propósito de este trabajo será determinar el Valor de Mercado en su Estado Actual y el Valor Prospectivo de Mercado a la Estabilización.

El informe presenta discusiones concisas de los datos, argumentos y análisis utilizados en el proceso de valuación para el desarrollo de la opinión de valor del valuador. Puede darse el caso que, para su entero entendimiento, sea necesario conocer la información adicional en el archivo de trabajo del valuador. La profundidad de la discusión contenida en este informe es específica para las necesidades del cliente y para el uso previsto indicado en las siguientes páginas.

Cliente:	GICSA Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23 Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, CDMX, 05120
----------	---

Usuarios Previstos:	El informe fue preparado para GICSA y está destinado únicamente para el uso especificado. No deberá ser distribuido o presentado por otras personas o entidades sin el permiso escrito de Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Propósito y Uso del Informe:	Para uso interno en conexión con un posible financiamiento.
Identificación de la Propiedad:	Grand Outlet Riviera Maya SM47, MZ 01, LT 1-22, U.P.E. UC-01 Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos Cancún, Benito Juárez, Q. Roo
Descripción de la Propiedad:	La propiedad sujeto de este estudio es el centro comercial Grand Outlet Riviera Maya, el cual consta de 149,150 m ² de construcción y está desplantado sobre un terreno con superficie de 143,345 m ² . El área rentable aproximada del centro comercial es de 60,225 m ² y entre sus principales inquilinos se encuentran Contender, Funtopia y Happi Arena.
Mayor y Mejor Uso (Sin Mejoras):	Es nuestra opinión que el Mayor y Mejor Uso del sujeto sin mejoras es un centro comercial desarrollado a su máxima potencialidad de acuerdo con la demanda del mercado.
Mayor y Mejor Uso (Con Mejoras):	Un centro comercial como se encuentra actualmente desarrollado.
Tipo de Opinión:	Valor de Mercado en su Estado Actual, Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización.
Derechos a Valuar:	Interés Arrendado.
Nombre de Propietario:	Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632, en los que intervienen como fiduciario Banco Actinver S.A. I.B.M. Grupo Financiero Actinver; como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar Corporación Chada, S.A. de C.V.; como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar Cabi Riviera Maya, S.A.P.I. de C.V.
Historia de la Tenencia del Inmueble:	De acuerdo con la Escritura No. 105,196 con fecha octubre 9, 2018, se hace constar el contrato de fideicomiso número 3632. En dicha escritura, se define la aportación de la Unidad Privativa UC-01 de superficie 143,345 m ² a dicho fideicomiso; sin embargo, no se establece un monto por dicha aportación.
Fecha de Inspección:	01-mar.-25
Fecha de Valor:	01-mar.-25

Fecha de Avalúo:	18-mar.-25
Inspección realizada por:	Lidia Juárez.
Condiciones Hipotéticas:	Esta valuación no considera condición hipotética alguna.
Supuestos Especiales:	<p>El reporte solo deberá ser usado por la persona, empresa, institución o dependencia a la que esté dirigido.</p> <p>Este estudio asume que las superficies del terreno presentadas por el Cliente son correctas. Los resultados obtenidos en este estudio pueden variar si encontramos alguna afectación en las áreas previamente analizadas.</p> <p>El reporte representa tan solo nuestro análisis más objetivo y profesional de la propiedad.</p>
Supuestos Extraordinarios:	<ol style="list-style-type: none">1. Se asume que, aun cuando no fue exhibida toda la documentación, la situación legal de la propiedad se encuentra en orden.2. Se asume que, aun cuando no fue exhibida toda la documentación, el uso de suelo comercial, las autorizaciones de servicios y las licencias correspondientes ya han sido o podrán ser otorgadas.3. Nuestra opinión de valor está basada en el "rent-roll" de enero de 2025, presupuesto operativo, planos arquitectónicos, escrituras, plano topográfico y otros documentos generales proporcionados por el cliente. Si existiera una variación significativa en la información proporcionada nos reservamos el derecho de modificar el presente estudio.4. Los gastos operativos se estimaron basándonos en el presupuesto proporcionado por el cliente e información de mercado. Si existiera alguna variación en esta información, nos reservamos el derecho de modificar esta valuación.5. El certificado de uso de suelo presenta un área de terreno menor al área citada en este reporte. Entendemos que, posteriormente a la obtención de dicho documento, hubo una modificación al régimen de propiedad en condominio del cual forma parte el sujeto de este estudio, en donde existió el ajuste a la superficie de terreno de la unidad condominal analizada. También entendemos que la constancia de uso de suelo se obtuvo antes de dicha modificación. No tuvimos acceso a una constancia de uso de suelo donde se citara el área actualizada del terreno, ya que no fue necesario obtenerla para ningún trámite posterior. En caso de que la superficie de terreno analizada difiera del área real del terreno, o que la discrepancia de áreas en la documentación recibida tenga alguna implicación de cualquier índole, nos reservamos el derecho de modificar el presente estudio.

	El tipo de cambio utilizado en este reporte es de \$1.00 USD = \$20.51 MXN.
Conclusión de Valor:	\$2,950,000,000 pesos mexicanos (<i>Valor de Mercado en su Estado Actual a marzo 01, 2025</i>) \$3,485,000,000 pesos mexicanos (<i>Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización a marzo 1, 2029</i>)
Tiempo de Exposición en el Mercado:	12 meses
Moneda:	Todos los valores presentados en este reporte se encuentran en pesos mexicanos, a menos que se indique otra moneda.

Esta carta o cualquier fragmento del reporte es inválido como una opinión de valor, si no es presentado íntegramente.

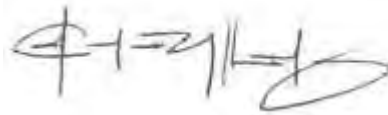
Agradecemos su confianza en Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory y quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.



Laura Cruz
Directora Asociada
laura.cruz@cushwake.com
+52 55 8525 8076



Lidia Juárez
Asociada
lidia.juarez@cushwake.com
+52 984 801 0072



Juan Carlos Ulloa, MRICS
Director Ejecutivo
juancarlos.ulloa@cushwake.com
+52 55 8525 8025

Supuestos y Condiciones Limitantes

"Estudio" significa el análisis y conclusiones del reporte para el cuál estos supuestos y condiciones limitantes son anexadas.

"Propiedad" significa el inmueble objeto del Estudio.

"C&W" significa Cushman & Wakefield, Inc., o su subsidiaria que presenta el Reporte.

"Agente(s)" significa el(los) empleado(s) de C&W y/o subcontratista(s) que preparó (prepararon) el Reporte.

Este Estudio fue elaborado sujeto a los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

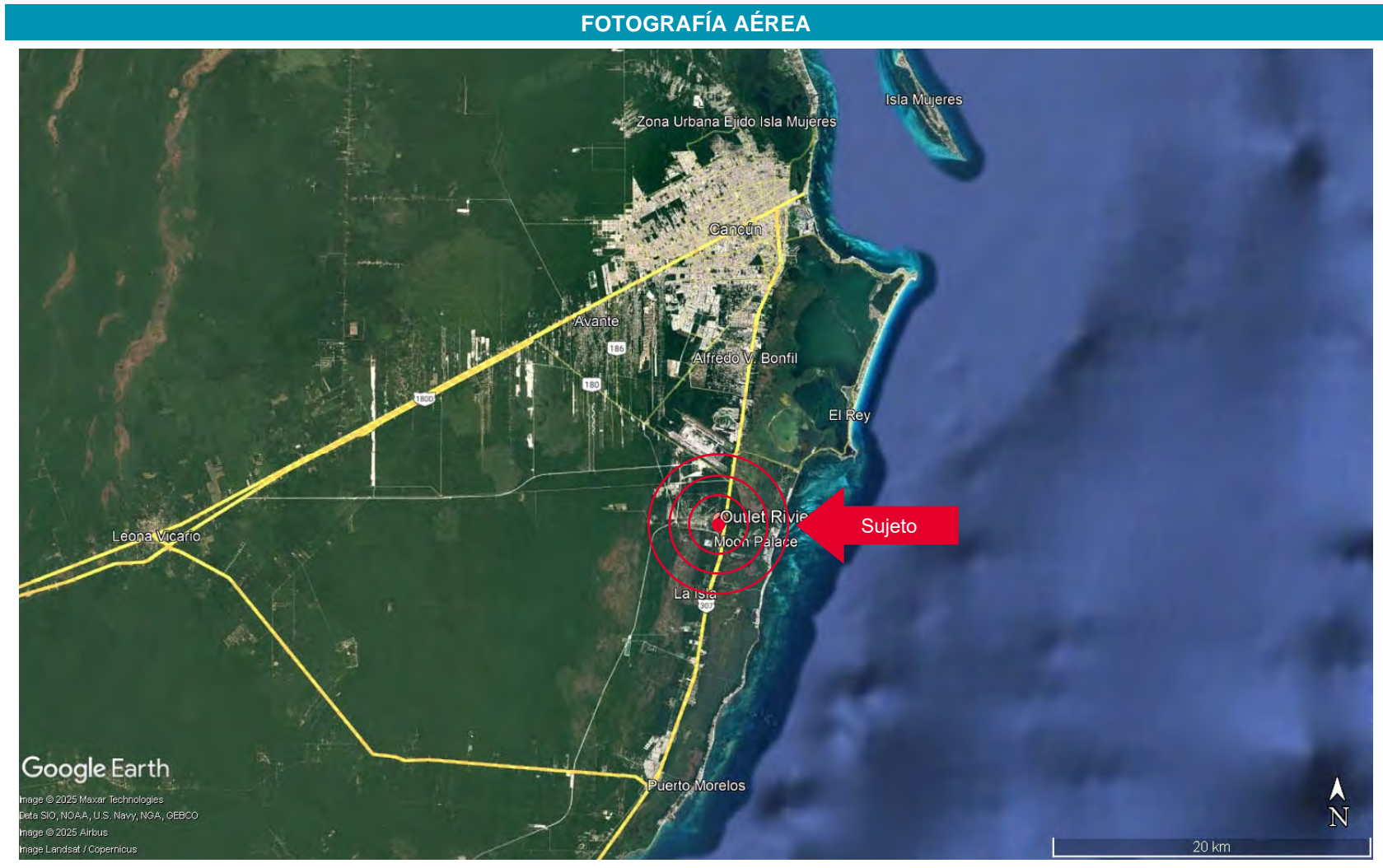
- Ninguna opinión expresada es absoluta y ninguna responsabilidad es aceptada en cuanto a la descripción legal o por cualquier asunto que sea de naturaleza legal que requiera mayor experiencia o conocimiento especializado que el de un Agente valuador. El título de propiedad se supone correcto y en condiciones potenciales para su venta y la Propiedad se supone libre de cualquier disputa legal a menos que se indique lo contrario. Ninguna investigación en este sentido fue realizada.
- La información contenida en este Estudio o en la que el Estudio está basada ha sido recopilada de fuentes que el Agente asume confiables y exactas. Alguna de esta información pudo ser proveída por el dueño de la Propiedad. Ni el Agente ni C&W son responsables de la exactitud o integridad de esa información incluyendo estimados, opiniones, dimensiones, sketches, anexos u otros.
- El Estudio es únicamente para la fecha contenida en este reporte. Cambios a partir de dicha fecha en factores externos o de mercado o en la Propiedad misma, podrán afectar significativamente el Valor de la Propiedad.
- Este Estudio solo podrá ser usado íntegro y no en partes. Ninguna parte del Estudio deberá ser usada junto con otros análisis. La publicación de este Estudio o cualquiera de sus partes, sin la autorización escrita por C&W está prohibida. A excepción de que se establezca lo contrario en la "carta de acuerdo", este Estudio no podrá ser usado por ninguna entidad distinta a la que esté dirigida o para un fin distinto al estipulado. Ninguna parte del Estudio será mostrada al público a través de publicidad o material de venta o promoción sin la autorización previa por escrito de C&W.
- A menos que se indique lo contrario en la "carta de acuerdo", no se requerirá al Agente dar testimonio en cualquier proceso judicial o administrativo relacionado con la Propiedad.
- El Estudio asume (a) una posesión responsable y una administración competente de la Propiedad; (b) no hay condiciones ocultas o encubiertas en la Propiedad, en el subsuelo o en las estructuras que conviertan a la Propiedad más o menos valiosa (no se acepta responsabilidad por dichas condiciones o para solicitar los estudios de ingeniería requeridos para descubrirlos); (c) completo apego a las leyes aplicables federales, estatales, y de regulación ambiental local de la zona, a menos de que sea establecido, definido y analizado en este Estudio; y (d) todas las licencias, certificados de ocupación y cualquier otra autorización gubernamental han sido o podrán ser obtenidas y renovadas para cualquier uso en el cual este Estudio se haya basado.
- La condición física de las construcciones consideradas en el Estudio está basada en inspección visual hecha por el Agente o por cualquier otra persona identificada en el Estudio. C&W no asume responsabilidad alguna por la seguridad y confiabilidad de los componentes estructurales ni por la condición de componentes mecánicos, eléctricos y de plomería.
- Los pronósticos de ingresos potenciales referidos en este Estudio pueden estar basados en información proporcionada por el propietario o por terceros. El Agente no asume responsabilidad por la veracidad o integridad de esta información proporcionada por otros. C&W recomienda obtener asesoría legal para la interpretación de las disposiciones de arrendamiento y los derechos contractuales de las partes.
- Los pronósticos de ingresos y egresos no son predicciones del futuro. Son el mejor estimado del Agente de las condiciones actuales proyectadas en ingresos y egresos futuros. Ni el Agente ni C&W dan garantía o representación de que estos pronósticos se materializarán. El mercado inmobiliario está constantemente fluctuando y cambiando. No es labor del Agente el predecir o garantizar las condiciones de un mercado inmobiliario futuro; el Agente tan solo puede reflejar lo que la comunidad inversionista visualiza a futuro en términos de rentas, costos, oferta y demanda en la fecha del Estudio.

- Salvo se indique lo contrario en el Estudio, la existencia de material tóxico potencialmente peligroso, que pueda haber sido usado en la construcción o el mantenimiento de las construcciones o que pueda ubicarse en o cerca de la propiedad no fue considerada para llegar a la opinión de valor de este Estudio. Estos materiales pueden afectar adversamente el valor de la Propiedad. El Agente no está calificado para detectar dichas sustancias. C&W recomienda que un experto ambiental sea contratado para determinar el impacto de estos asuntos en la opinión de valor.
- Salvo se indique lo contrario en el Estudio, el cumplimiento con los requerimientos del ADA (*Americans with Disabilities Act of 1990*) no ha sido considerado para las conclusiones del Estudio. El incumplimiento de dichos requerimientos pueden afectar adversamente el valor de la propiedad. C&W recomienda que un experto en dicha área sea contratado.
- Si el Estudio es presentado a un acreedor o un inversionista con la aprobación previa de C&W, dicha parte deberá considerar este Estudio tan solo como uno de los factores en su decisión global de inversión, junto con sus propias consideraciones independientes de inversión y criterios propios de financiamiento. Dicho acreedor o inversionista es particularmente advertido para comprender todos los Supuestos y Condiciones Limitantes de este apéndice.
- En caso de algún reclamo contra C&W o alguna de sus afiliadas o empleados, o contra los Agentes en conexión con o en cualquier forma relacionados con el Estudio hecha en este servicio, el máximo de daños recuperables será el monto de dinero pagado a C&W o a sus afiliadas por este Estudio y bajo ninguna circunstancia podrá presentarse reclamo alguno por daños en consecuencia.
- Para los efectos de este Estudio, cada interesado que utilice este Estudio acepta todas los Supuestos y Condiciones Limitantes establecidos aquí.
- El solicitante de este reporte acepta indemnizar y mantener a Cushman & Wakefield, Inc. y a sus subsidiarias y a sus respectivos empleados a salvo de y contra cualquier daño, egreso o costo, incluyendo costos legales incurridos en investigar o defender cualquier reclamo surgido de o en cualquier forma relacionado con la inclusión de las referencias mencionadas de Cushman & Wakefield Inc. o sus subsidiarias así como de cualquier opinión de valor expresada en dicho reporte.

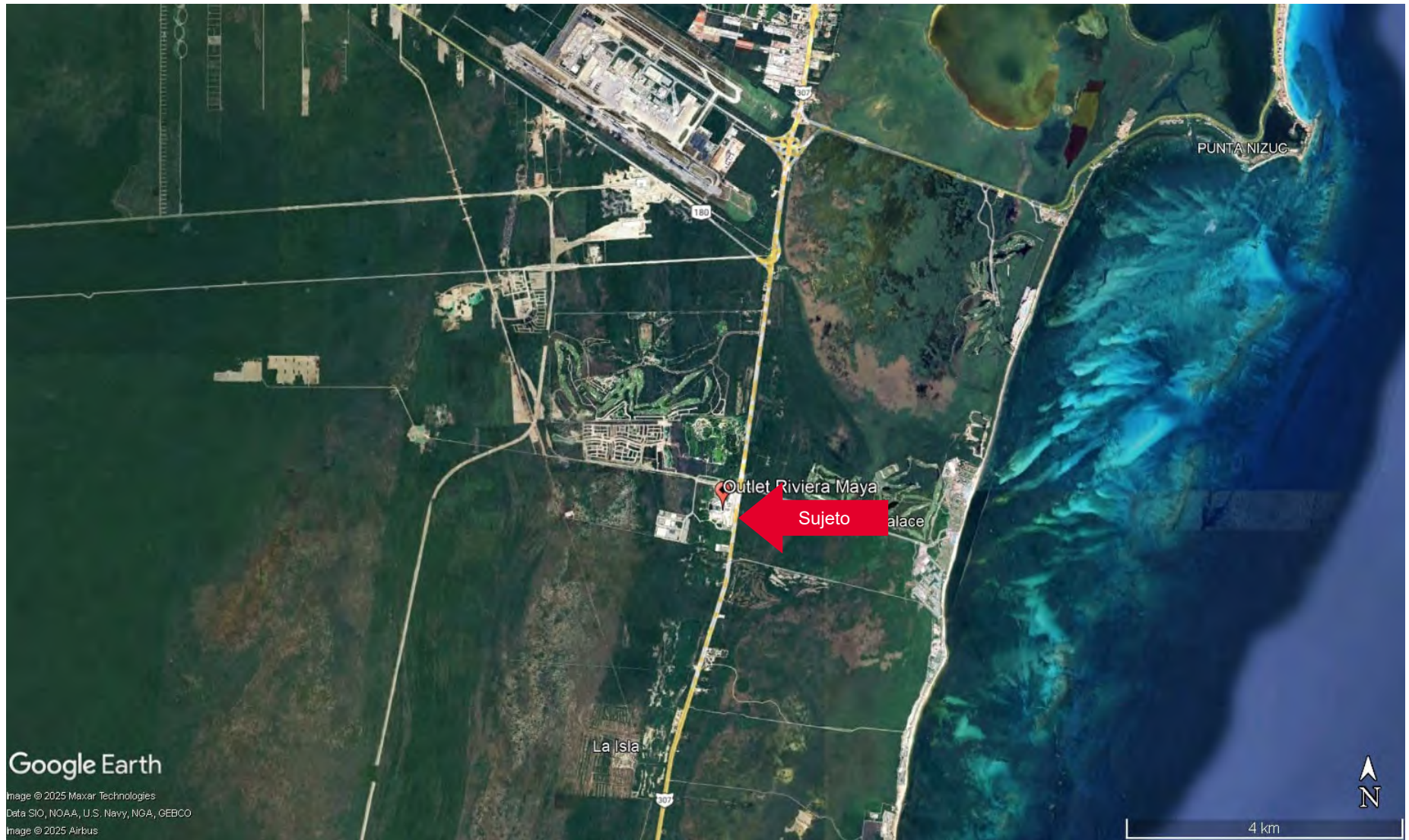
Contenido de la Adenda

- Adenda A: Fotos de la Propiedad
- Adenda B: Análisis Regional
- Adenda C: Descripción de la Propiedad
- Adenda D: Información Catastral e Impuesto Predial
- Adenda E: Uso de Suelo
- Adenda F: Valuación de la Propiedad
- Adenda G: Documentos Fuente de Información
- Adenda H: Currículums

Adenda A: Fotos de la Propiedad



FOTOGRAFÍA AÉREA



FOTOGRAFÍA AÉREA



ACCESO



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



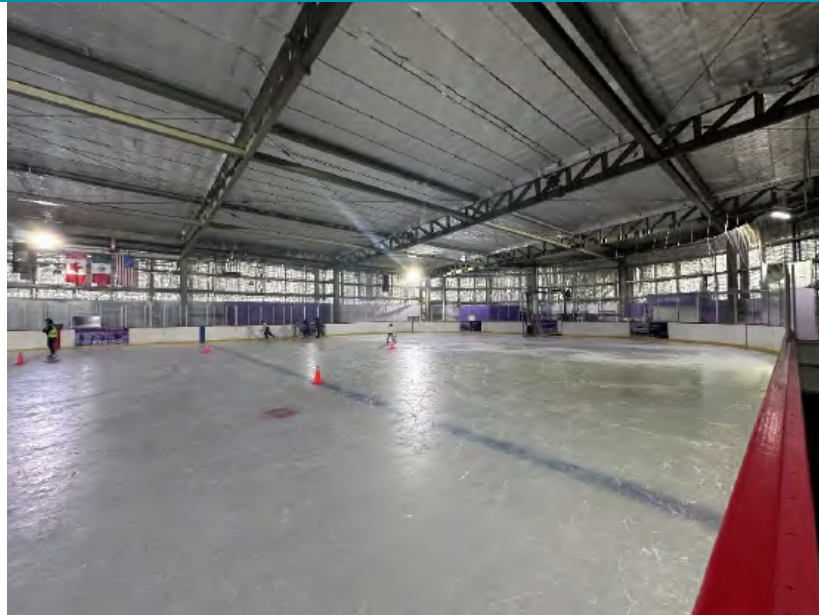
VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



AVANCE DE OBRA



AVANCE DE OBRA



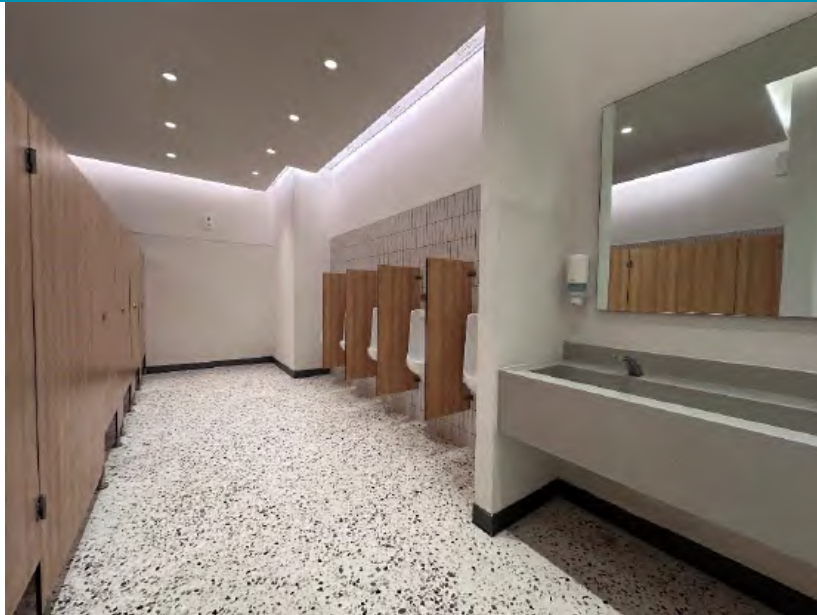
VISTA INTERIOR



FOOD HALL



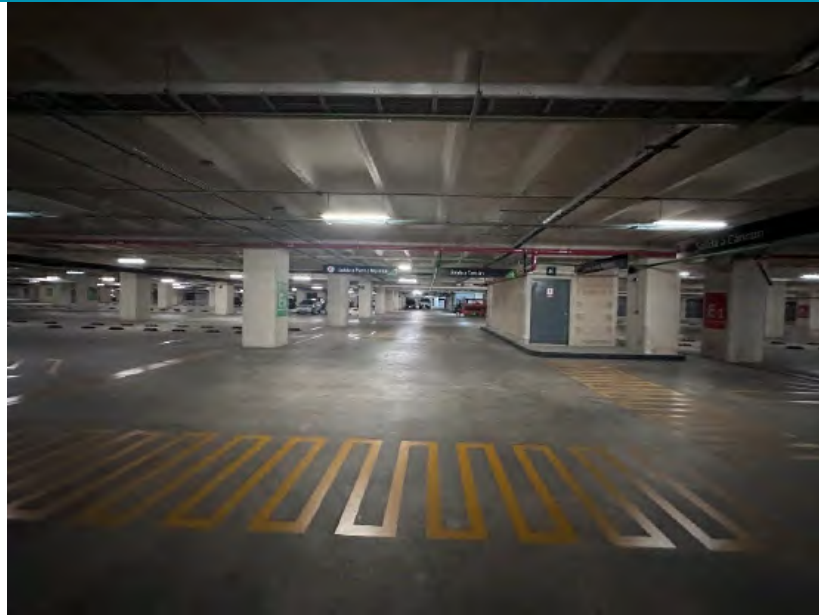
SANITARIOS



TRANSPORTACIÓN VERTICAL



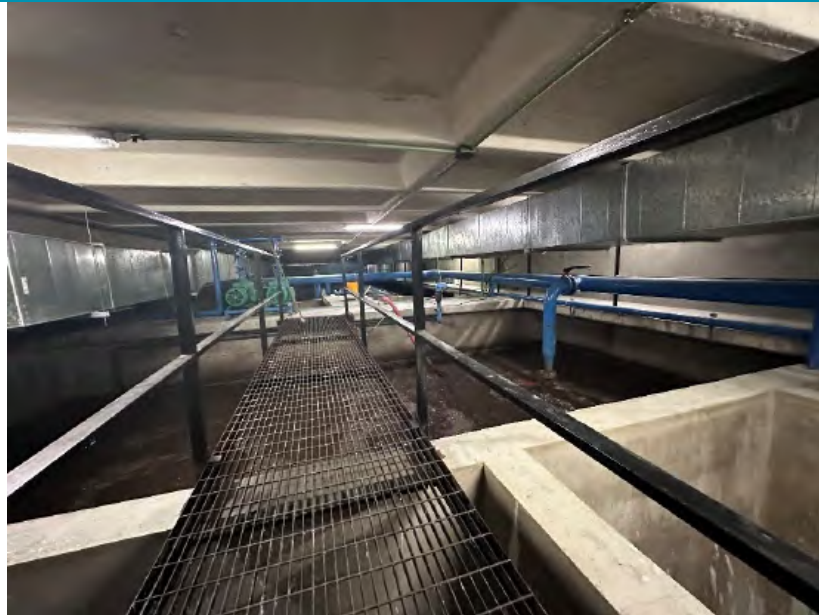
ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO



ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO



PLANTA DE TRATAMIENTO



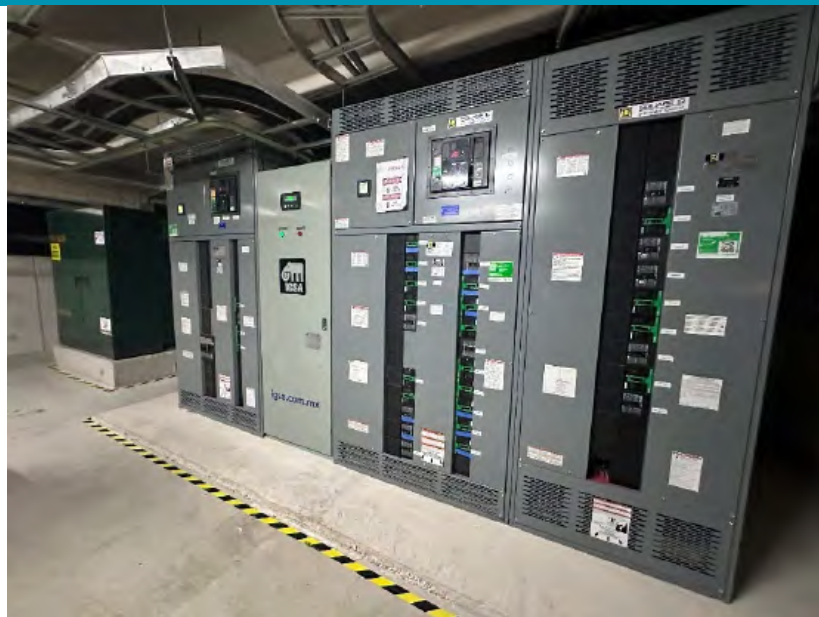
CUARTO DE BOMBAS



PLANTA DE EMERGENCIA

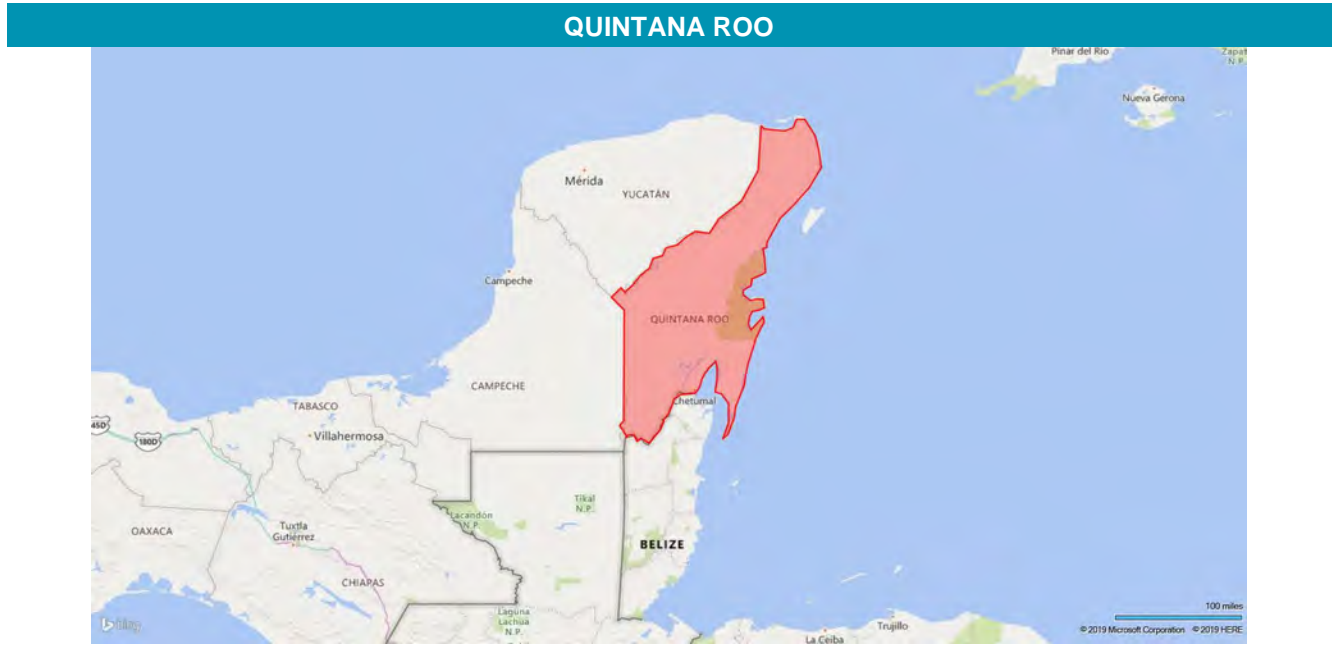


EQUIPO ELÉCTRICO



Adenda B: Análisis Regional

La propiedad se encuentra ubicada en la ciudad de Cancún dentro del municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, el cual se encuentra en la península de Yucatán, en la región sureste del país. Dicho estado colinda al poniente con los estados de Yucatán y Campeche, al sur con la frontera con Belice, al norte con el Golfo de México y al oriente con el Mar Caribe. La extensión territorial de Quintana Roo representa el 2.26% de la superficie del país, y el 88% de su población es urbana, mientras que el resto es rural.



Los municipios de Quintana Roo cuentan con la siguiente población:

HABITANTES EN QUINTANA ROO	
Municipio	Población
Bacalar	41,754
Benito Juárez	911,503
Cozumel	88,626
Felipe Carrillo Puerto	83,880
Isla Mujeres	22,686
José Marí Morelos	39,165
Lázaro Cárdenas	29,171
Othón P. Blanco	233,648
Puerto Morelos	26,921
Solidaridad	333,800
Tulum	46,721
Total	1,857,875

Fuente: INEGI. Censo 2020

Datos relevantes del estado de Quintana Roo:

- Capital: Chetumal
- Municipios: 11
- Extensión: Representa 2.26% del territorio nacional
- Población: 1 501 562 habitantes, el 1.3% del total del país.
- Distribución de población: 88% urbana y 12% rural; a nivel nacional el dato es de 78 y 22% respectivamente.
- Escolaridad: 9.6 (poco más de secundaria concluida); 9.2 el promedio nacional.
- Hablantes de lengua indígena de 3 años y más: 17 de cada 100 personas. A nivel nacional 7 de cada 100 personas hablan lengua indígena.
- Sector de actividad que más aporta al PIB estatal: Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.
- Aportación al PIB Nacional: 1.6%

Fuente: INEGI.

Adenda C: Descripción de la Propiedad

INFORMACIÓN BÁSICA	
Nombre de la Propiedad:	Grand Outlet Riviera Maya
Dirección:	SM47, MZ 01, LT 1-22, U.P.E. UC-01 Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos, Cancún, Benito Juárez
Ciudad:	Cancún, Benito Juárez
Propietario:	Fideicomiso Irrevocable de Administración y

INFORMACIÓN DEL TERRENO	
Área del Terreno:	143,345 m ²
Forma:	Irregular
Topografía:	Plano
Frente:	Muy bueno/a
Características Generales:	Bueno/a

INFORMACIÓN DELEGACIONAL	
Información Catastral:	
Delegación o Municipio:	Cancún, Benito Juárez
Cuenta Predial:	602104700100122001
Año del Predial:	2025
Valor Catastral:	\$1,066,162,792
Total Impuesto Predial:	\$2,481,492
Impuesto Predial por m²:	\$14.79
¿El predial está al corriente?	Se asume que el predial está al corriente
¿Existe algún gravamen?	No a nuestro entender
El impuesto predial está:	A nivel de mercado
Información de Uso de Suelo:	
Delegación o Municipio:	Cancún, Benito Juárez
Uso de Suelo:	Comercial
¿El uso actual esta permitido?	Sí
Conformidad del Uso Actual:	Cumple con la normatividad actual

MEJOR Y MAYOR USO	
Vacante:	Un centro comercial desarrollado a su máxima potencialidad de acuerdo con la demanda del mercado.
Con Mejoras:	Un centro comercial como se encuentra actualmente desarrollado.

Descripción del Sitio

Localización:	SM47, MZ 01, LT 1-22, U.P.E. UC-01. Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos, Quintana Roo, 97305. La propiedad se encuentra localizada en un terreno ubicado al sur de la ciudad de Cancún, con frente a la Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos y por la cual se puede acceder a la propiedad.
Forma:	Irregular
Topografía:	Plano
Área del Terreno:	14.33 hectáreas / 143,345 metros cuadrados. El sujeto es una unidad privativa del Condominio Maestro Cancún Health City.
Frentes:	La propiedad sujeto tiene frente a las siguientes calles: Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos: 505 metros Vialidad: 136 metros
Acceso:	El acceso hacia la propiedad es considerado como bueno/a.
Visibilidad:	La visibilidad de la propiedad es considerada como bueno/a.
Condiciones del Suelo:	Asumimos que la capacidad de carga del suelo es suficiente para soportar las estructuras existentes y/o propuestas. No observamos ninguna evidencia contraria durante nuestra inspección física de la propiedad.
Mejoras al sitio:	Las mejoras al sitio incluyen calle de servicio con pavimento asfáltico, guarniciones, señalización, diseño de paisaje, canal de agua, alumbrado y drenaje.
Restricciones de Uso de Suelo:	No tenemos conocimiento alguno de servidumbres, invasiones o restricciones que puedan afectar negativamente el uso del suelo. Sin embargo, recomendamos consultar a un experto en la materia para determinar la existencia de cualquier condición adversa.
Humedales:	No nos fue proporcionado un reporte de humedales para su revisión. En caso de que subsecuentes datos de ingeniería revelaran la presencia de humedales, esto podría afectar materialmente el valor de la propiedad. Sin embargo, recomendamos consultar a un ingeniero experto en la materia para determinar la existencia de cualquier condición adversa.
Sustancias Peligrosas:	No observamos evidencia de sustancias tóxicas o peligrosas durante la inspección de la propiedad. Sin embargo, no estamos preparados para realizar inspecciones técnicas medioambientales y por lo tanto recomendamos la búsqueda de un ingeniero experto en la materia para determinar la existencia de cualquier condición adversa.
Utilidad del terreno:	El terreno es funcional para el uso propuesto.
Rating de la Ubicación:	Bueno/a

Comentarios: El terreno cuenta con un frente a la Carretera Federal Cancún-Puerto Morelos y a una vialidad secundaria por las cuales se puede llegar al sitio. Asimismo, se encuentra a 5 km aprox. hacia el sur del aeropuerto. Considerando estas características, el terreno se considera funcional para su uso propuesto.

Información de las Construcciones

La siguiente tabla contiene el desglose de áreas construidas y que corresponden a las áreas físicas en el sitio, según información proporcionada por el Cliente.

	GRAND OUTLET RIVIERA MAYA			02/02/2023 REV 28 ARQUITECTURA
	SUPERFICIE DE DESPLANTE			60,205.65
	SUPERFICIE DE TERRENO			143,345.12
	SÓTANO	PLANTA BAJA	NIVEL 1	TOTALES
ÁREA RENTABLE (GLA)				
ENTRETENIMIENTO	0.00	5,474.57	0.00	5,474.57
LOCALES COMERCIALES	293.62	40,826.10	0.00	41,119.72
RESTAURANTES	0.00	5,317.30	5,595.68	10,912.98
FOOD HALL	0.00	678.63	0.00	678.63
CARRETAS / ISLAS	0.00	35.67	0.00	35.67
BEACH CLUB	0.00	1,341.88	0.00	1,341.88
KIOSCOS	0.00	452.89	0.00	452.89
TOTAL GLA	293.62	54,127.04	5,595.68	60,016.34
ÁREA CUBIERTA				
PASILLOS DE SERVICIO/SANITARIOS	2,402.28	5,176.66	363.31	7,942.25
TRACK COMERCIAL CUBIERTO	0.00	11,035.06	0.00	11,035.06
ÁREA MESAS FOOD HALL	0.00	1,590.92	0.00	1,590.92
VESTIBULOS DE ACCESO	1,583.17	0.00	0.00	1,583.17
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	64,190.08	0.00	0.00	64,190.08
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	453.12	0.00	0.00	453.12
CUATROS ELÉCTRICOS	1,412.21	0.00	0.00	1,412.21
CISTERNA	642.92	0.00	0.00	642.92
PLANTA DE TRATAMIENTO	490.41	0.00	0.00	490.41
ANDENES	517.72	652.91	0.00	1,170.63
TOTAL ÁREA CUBIERTA	71,691.91	18,455.55	363.31	90,510.77
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (GBA)	71,985.53	71,205.04	5,958.99	149,149.56
ÁREA ABIERTA				
ESPEJOS DE AGUA PREDIO GICSA	0.00	9,335.65	0.00	9,335.65
XAVAGE	0.00	6,782.24	0.00	6,782.24
AREA VERDE ESTACIONAMIENTO EJE 1	1,108.74	0.00	0.00	1,108.74
TRACK COMERCIAL DESCUBIERTO/JARDINERAS/FUENTES	0.00	15,167.91	0.00	15,167.91
ÁREAS VERDES EXTERIORES	0.00	8,761.46	0.00	8,761.46
VIALIDADES	0.00	1,257.59	0.00	1,257.59
ESTACIONAMIENTO	0.00	23,557.73	0.00	23,557.73
CANAL - BERMA	0.00	1,420.99	0.00	1,420.99
ANDENES DE SERVICIO	0.00	3,163.35	0.00	3,163.35
TOTAL ÁREA ABIERTA	1,108.74	69,446.92	0.00	70,555.66
CAJONES ESTACIONAMIENTO				
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	1,966.00	0.00	0.00	1,966.00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	0.00	510.00	0.00	510.00
TOTAL DE CAJONES EN PROYECTO	1,966.00	510.00	0.00	2,476.00

Por otro lado, recibimos las licencias de construcción correspondientes (ver adenda G), sin embargo, existe una discrepancia en el total de área construida citada en dichos documentos con respecto a la tabla de áreas anterior.

PLANO TOPOGRÁFICO





CROQUIS DE LOCALIZACIÓN REGIONAL



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN LOCAL

SÍMBOLOGÍA

VEREDOS DE POLIGONAL	●
POLIGONAL	○
QUILÓMETRO	—
TIPOVA SATELITAL	—
CURVA OROGRAFICA	—
LÍNEA DE C/AC	—
LÍNEA TELEFÓNICA	—
LÍNEA ELÉCTRICA	—
POSTE DE TELEFÓNICO	⊕
POSTE DE ALTO	⊕
POSTE DE BAJA	⊕
INDICADOR	○
INDICADOR DE LUZ	○
INDICADOR DE C/AC	○
INDICADOR DE TELEFÓNICO	○
INDICADOR DE AGUA POTABLE	○
INDICADOR DE SEÑAL	○
INDICADOR DE PÉDRA OPERA	○
INDICADOR	○
LÍNEA DE GAS LP	—
REJILLA	—

NOTAS GENERALES

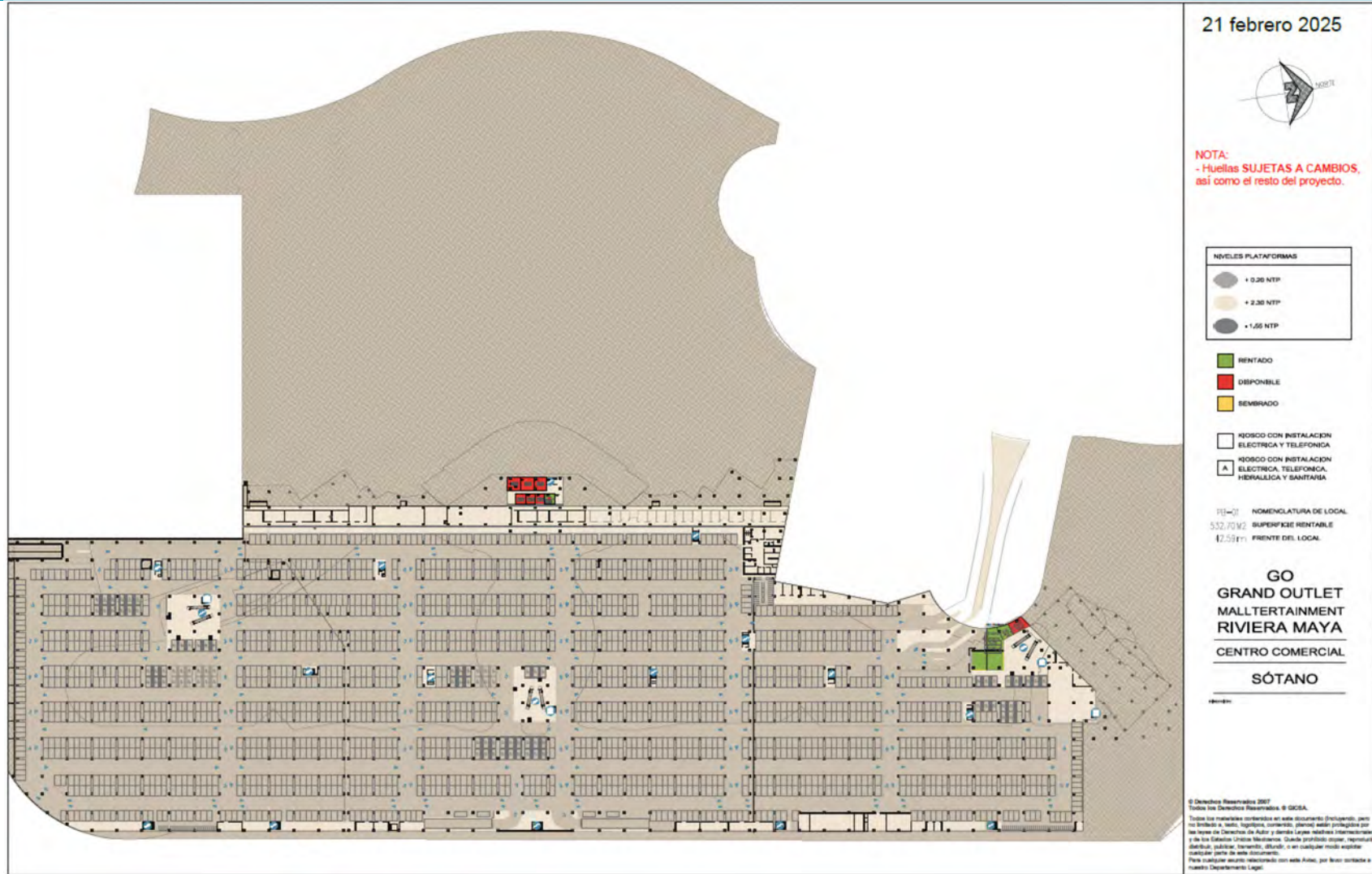
- 1.- EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO FUE REALIZADO EN EL MES DE FEBRERO DE 2010
- 2.- AL SISTEMA DE COORDENADAS SEÑALADO EN EL TÍTULO DE ANEXO PROYECTADO POR LA EXPEDIENTE DE CAMPAÑA SEÑALO LOS SIGUIENTES:
 - PROYECTO-1: UTM-14Q-064800E 24620000N
 - PROYECTO-2: UTM-14Q-064800E 24620000N
 - PROYECTO-3: UTM-14Q-064800E 24620000N
- 3.- EL SÍMBOLO DE PIEDRA FUE PROYECTADO POR EL TOPOGRAFO DE ANEXO 7 DE EXPEDIENTE SEÑALO EL SÍMBOLO DE ANEXO 1000-1 CON UNA CANTIDAD DE 2140.
- 4.- LAS CURVAS ESTÁN REALIZADAS EN METROS.
- 5.- EL NOMBRE REALIZADO CORRESPONDE AL MUESTRO.

INGENIERIA TOPOGRAFICA APLICADA

LEVANTADO POR: INGENIERO PABLO J. JIMÉNEZ	DELIMITADO POR: INGENIERO PABLO J. JIMÉNEZ
REVISADO POR: INGENIERO PABLO J. JIMÉNEZ	APROBADO POR: INGENIERO PABLO J. JIMÉNEZ
PLANO PROYECTADO: PLANO 2	ESCALA: 1:1,000
FECHA: FEBRERO / 2010	

OFICINA GENERAL DE PROYECTOS

PLANO DE COMERCIALIZACIÓN – SÓTANO



21 febrero 2025



NOTA:
- Huellas SUJETAS A CAMBIOS,
asi como el resto del proyecto.

NIVELES PLATAFORMAS	
●	+ 0.20 NTP
●	+ 2.30 NTP
●	+ 1.55 NTP

- RENTADO
- DISPONIBLE
- SEMBRADO

- KIOSCO CON INSTALACION ELECTRICA Y TELEFONICA
- KIOSCO CON INSTALACION ELECTRICA, TELEFONICA, HIDRAULICA Y SANITARIA

113-01 NOMENCLATURA DE LOCAL
532,70 M² SUPERFICIE RENTABLE
17,59 m² FRENTE DEL LOCAL

GO
GRAND OUTLET
MALL ENTERTAINMENT
RIVIERA MAYA
CENTRO COMERCIAL
SÓTANO

© Derechos Reservados 2007
Todos los Derechos Reservados © GCSA.
Todos los derechos contenidos en este documento (incluyendo, pero no limitado a, texto, imágenes, contenidos, planos) están protegidos por las leyes de Derechos de Autor y demás Leyes relativas a Intelectuales e de las Naciones Unidas. Cuando se publique, imprimir, reproducir, distribuir, publicar, transmitir, almacenar o en cualquier modo explotar material parte de este documento.
Para cualquier asunto relacionado con este Aviso, por favor contacte a nuestro Departamento Legal.

PLANO DE COMERCIALIZACIÓN – PLANTA BAJA



21 febrero 2025



NOTA:
- Huellas SUJETAS A CAMBIOS, así como el resto del proyecto.

NIVELES PLATAFORMAS

- + 0.20 NTP
- + 2.30 NTP
- - 1.50 NTP

- RENTADO
- DISPONIBLE
- SEMBRADO

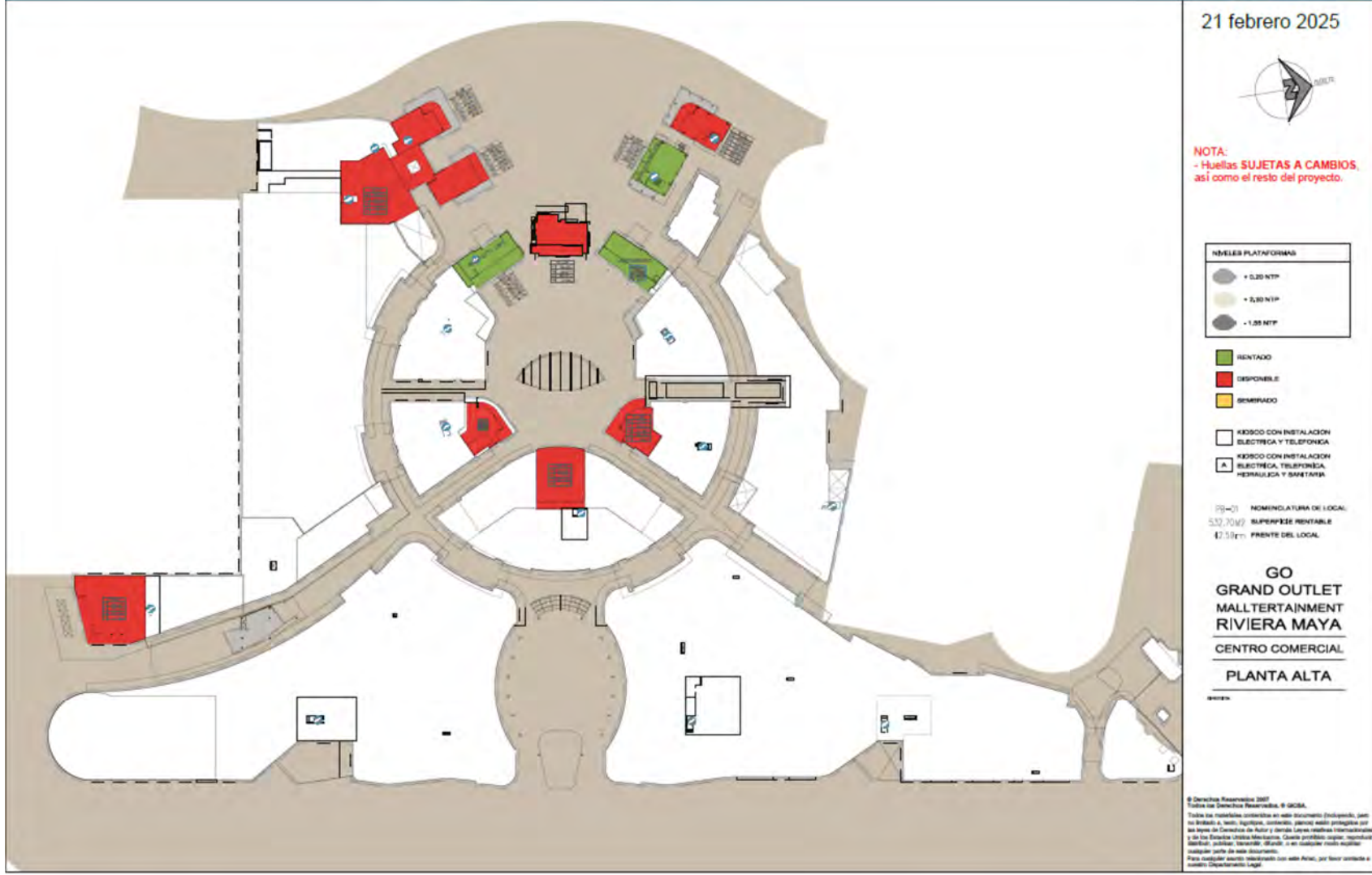
- KIOSCO CON INSTALACION ELECTRICA Y TELEFONICA
- KIOSCO CON INSTALACION ELECTRICA, TELEFONICA, HIDRAULICA Y SANITARIA

PD=01 NOMENCLATURA DE LOCAL
532.20m² SUPERFICIE RENTABLE
12.50m¹¹ FRENTE DEL LOCAL

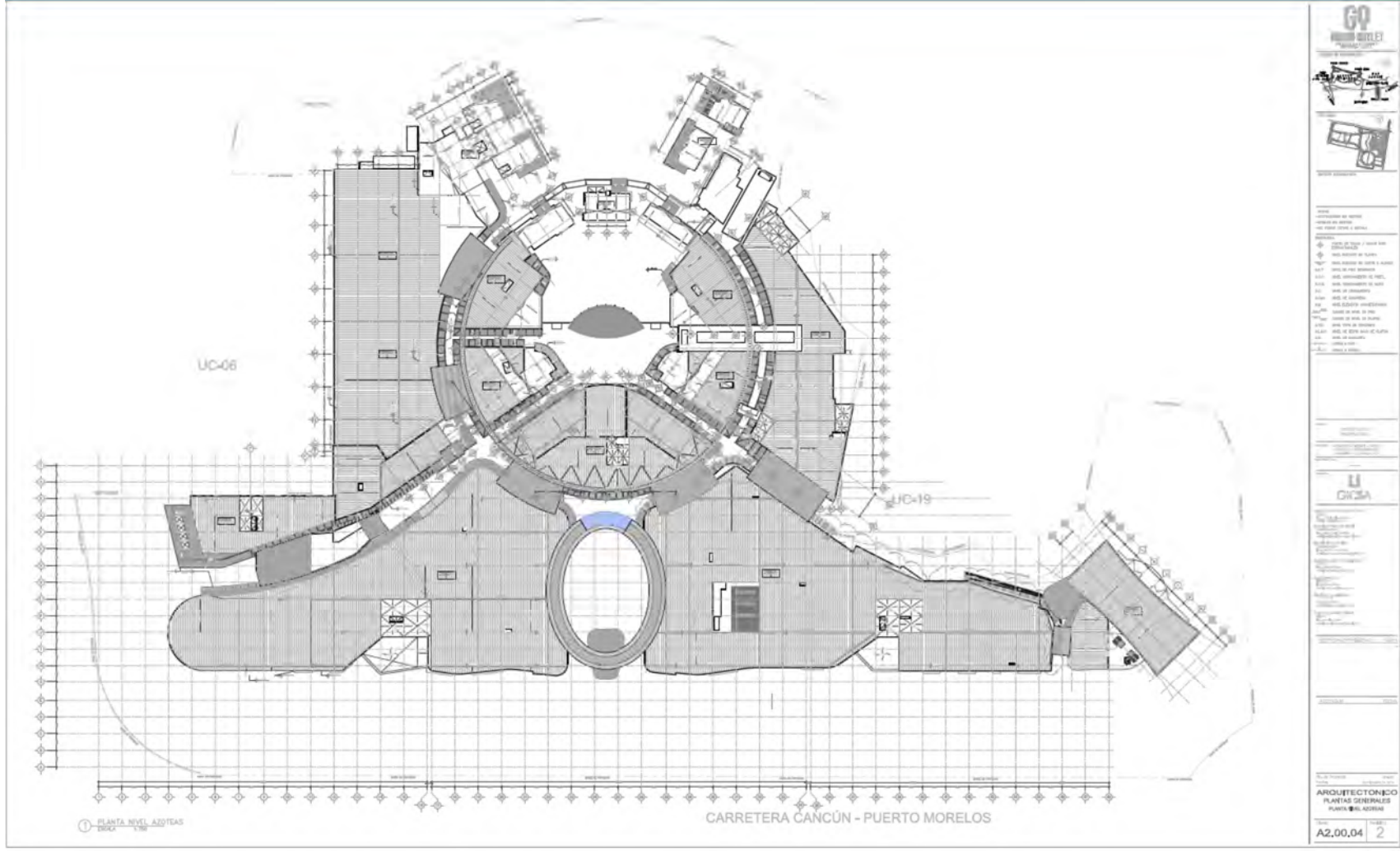
GO
GRAND OUTLET
MALL/ENTERTAINMENT
RIVIERA MAYA
CENTRO COMERCIAL
PLANTA BAJA

© Derechos Reservados 2007
Todos los Derechos Reservados. © GICSA.
Todos los materiales contenidos en este documento (incluyendo, pero no limitado a, textos, logotipos, contenidos, planos) están protegidos por las leyes de Derechos de Autor y demás Leyes relativas (Internacionales y de los Estados Unidos Mexicanos). Queda prohibido copiar, reproducir, distribuir, publicar, transmitir, difundir, o en cualquier modo explotar cualquier parte de este documento.
Para cualquier asunto relacionado con este Aviso, por favor contacte a nuestro Departamento Legal.

PLANO DE COMERCIALIZACIÓN – PLANTA ALTA



PROYECTO PROPUESTO – PLANTA DE AZOTEA



Adenda D: Información Catastral e Impuesto Predial

La propiedad se encuentra localizada en la jurisdicción fiscal del municipio de Benito Juárez, y su número de clave catastral es 602104700100122001. Asumimos que el pago del predial está al corriente y no existe algún adeudo o gravamen. El monto de predial presentado a continuación es el del año corriente.

INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA PROPIEDAD	
Número de Cuenta Predial:	602104700100122001
Delegación o Municipio:	Cancún, Benito Juárez
Año del Predial:	2025
¿El predial está al corriente?	Se asume que el predial está al corriente
¿Existe algún gravamen?	No a nuestro entender
El valor catastral y el predial del sujeto se encuentran:	A nivel de mercado

INFORMACIÓN CATASTRAL	
Valor Catastral	Total
Valor Catastral:	\$1,066,162,792
IMPUESTO PREDIAL	
Total Impuesto Predial	\$2,481,492
Área Construida según Boleta Predial (m ²)	167,809
Impuesto Predial por m ² construido	\$14.79

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Adenda E: Uso de Suelo

Se nos proporcionó la Constancia de Uso de Suelo de la propiedad, y se establece que el terreno cuenta con uso de suelo comercial. Los detalles del uso de suelo se muestran a continuación:

USO DE SUELO

Delegación o Municipio	Cancún, Benito Juárez
Uso de Suelo:	Comercial
Uso Actual:	Centro comercial
El uso actual esta permitido:	Sí
Usos Permitidos:	Dentro de los usos permitidos en esta área se incluye habitacional y comercio.
Usos Prohibidos:	Dentro de los usos prohibidos en esta área se asume la industria pesada.

REQUISITOS DEL USO DE SUELO	NORMA	PROYECTO ACTUAL	CONFORMIDAD DEL SUJETO
Superficie del Terreno	119,102 m ²	143,345 m ²	Cumple
Número de Niveles Permitidos	4 niveles, 20 metros	2.0 niveles	Cumple
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):	2.0 veces área del terreno (VAT)	1.0 veces área del terreno (VAT)	Cumple
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS):	0.60	0.50	Cumple
Superficie Máxima de Construcción:	238,205 m ²	149,150 m ²	Cumple
Número Máximo de Viviendas Permitidas:	119 viviendas / 417 cuartos	No aplica	Cumple

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Cumplimiento con las Normas de Zonificación

El valor de la propiedad se puede o no ver afectado si un desarrollo existente o propuesto cumple con las normas de zonificación mostradas a continuación:

Cumplimiento de los Usos

Un uso existente o propuesto que cumple con las normas de zonificación señala que no hay un riesgo legal y que las mejoras existentes tendrán derecho a ser reemplazadas.

Usos Pre-Existentes, No Permitidos

En varias áreas, los edificios existentes prevén las normas de zonificación actuales. Cuando se da este caso, es posible que un edificio existente represente un uso no permitido que todavía sea considerado un uso legal de la propiedad. Los derechos de usos continuos de una edificación pueden o no existir dependiendo de las leyes locales, las cuales determinarán si la edificación existente podrá ser replicada en el caso de daño o pérdida.

Usos Prohibidos

Un uso prohibido propuesto a una edificación existente puede permanecer legal por vía de variación o permiso de uso especial. Cuando se realiza un avalúo de una propiedad que tiene un uso prohibido especial, es importante entender las leyes locales que gobiernan este uso.

Otras Restricciones

No tenemos conocimiento de otras restricciones privadas o públicas que puedan afectar el uso de suelo de la propiedad. Sin embargo, la investigación para determinar dichas restricciones está fuera de nuestro alcance de trabajo, de ahí que recomendamos consultar a un experto en la materia para determinar e investigar la existencia de cualquier otra restricción o condición adversa.

Conclusión de Zonificación de Uso de Suelo

Analizamos los usos de suelo en la zona de estudio y la constancia de uso de suelo y determinamos que el uso de suelo propuesto sí es permitido. No somos expertos en la interpretación de planes de desarrollo urbano, sin embargo, de acuerdo con nuestro análisis de la zona, de la constancia de uso de suelo y a revisión de información pública, el sujeto aparenta tener un uso de suelo comercial.

CONSTANCIA DE USO DE SUELO



Dirección General de Desarrollo Urbano

REFERENCIA: PLANEACIÓN Y NORMATIVIDAD URBANA	OFICIO No.	SMEYDU-DGDU-DPU/CUS/1435/2018
ASUNTO: ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO UPE "UC-01"	EXP. No.	F-2188
CLASIFICACIÓN DEL DOCUMENTO		FUNDAMENTO LEGAL: ART. 113ª FRACCIONES I A LA XIII LGTAIP, ART. 134 FRACCIONES I A LA XII DE LA LTAIPROO.
TIPO DE DOCUMENTO: OFICIO	UNIDAD ADMINISTRATIVA: SECRETARÍA MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO.	
FECHA DE CLASIFICACIÓN DEL DOCTO: 20 DE AGOSTO DE 2018	RUBRICA DEL TITULAR: ARQ. FRANCISCO JAVIER ZUBIRÁN PADILLA	
PÚBLICA: <u>NO</u> RESERVADA <u>SI</u> CONFIDENCIAL <u>NO</u>	FECHA DE DESCLASIFICACIÓN:	
INFORMACIÓN OBLIGATORIA: <u>TODO EL DOCUMENTO</u>		

CORPORACIÓN CHADA, S.A. DE C.V.
 SM 47, MANZANA 01, LOTE 1-22, UPE "UC-01".
 CONDOMINIO MAESTRO CANCÚN HEALTH CITY
 P R E S E N T E:

En atención a su petición, donde solicita la Constancia de Zonificación y Uso de Suelo de la Unidad de Propiedad Exclusiva "UC-01", ubicada en la SM 47, Manzana 01, Lote 1-22, Condominio Maestro Cancún Health City, en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, me permito informar lo siguiente:

ANTECEDENTES: La Unidad de Propiedad Exclusiva "UC-01" es parte del condominio denominado "Condominio Maestro Cancún Health City", el cual fue autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante oficio SMEYDU-DGDU-DPU/RC/584/17. La formalización de esta autorización se llevó a cabo mediante la escritura pública de protocolo abierto número 101,159 de fecha 27 de marzo del 2018, otorgada ante la fe del Licenciado titular de la notaría No. 30 del Estado de Quintana Roo.

Con fundamento en los Art. 8, 9 y 83 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Quintana Roo y Programa de Desarrollo Urbano Centro Población Cancún 2014-2030, le informo que después de haber revisado su proyecto, y en tanto que la respuesta da cumplimiento a los lineamientos normativos, esta Secretaría, le notifica la zonificación y Uso de Suelo del Inmueble constituido en Régimen de Propiedad en Condominio.

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA "UC-01"	
Ubicación:	SM 47, Manzana 01, Lote 1-22.
Superficie:	119,102.33 m ²
Uso de Suelo:	Comercial (Uso Permitido Tabla K ... <i>Espectáculos y Recreación</i>)
Densidad:	119 viviendas/417 cuartos
COS:	60%
CUS:	2.00
Frente:	7.00 mts.
Fondo:	5.00 mts.
Lateral:	5.00 mts.
Altura:	4 niveles, 20.00 mts.

Sin otro particular, aprovecho para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. FRANCISCO JAVIER ZUBIRÁN PADILLA

"2017, El Año del Centenario de la Proclamación de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos"

[Handwritten signature]
 C.C. Archivo.
 FIZ/DFHA/RHMG/EVC

Av. José López Portillo, esquina Kabah,
 Smz.59, Mz.8, Lote 02, C.P.77515
 Benito Juárez, Q. Roo
 Tel. (998) 8812800 Ext. 3000
 www.cancun.gob.mx

Adenda F: Valuación de la Propiedad

ÍNDICES DE VALUACIÓN	Valor de Mercado en su Estado Actual	Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización
FECHA DE VALOR	1 de marzo de 2025	1 de marzo de 2029
ENFOQUE DE INGRESOS		
Flujo Descontado		
Periodo de Análisis:	16 Años	12 Años
Periodo de Inversión:	15 Años	11 Años
Tasa de Capitalización Terminal:	9.75%	9.75%
Tasa Interna de Retorno:	11.75%	11.75%
Valor Indicado:	\$2,950,000,000	\$3,590,000,000
Por Metro Cuadrado:	\$48,982.98	\$59,609.80
Capitalización Directa		
Ingreso Neto Operativo (estabilizado):	\$312,996,713	\$312,996,713
Tasa de Capitalización:	9.25%	9.25%
Valor Preliminar:	\$3,383,748,252	\$3,383,748,252
MENOS FV-PV Spread:	(\$573,748,252)	N/A
Valor Indicado:	\$2,810,000,000	\$3,383,748,252
Valor Indicado Redondeado:	\$2,810,000,000	\$3,380,000,000
Por Metro Cuadrado:	\$46,658.36	\$56,122.87
Enfoque de Ingresos		
Valor Indicado:	\$2,950,000,000	\$3,485,000,000
Por Metro Cuadrado (Área Rentable):	\$48,982.98	\$57,866.33
CONCLUSIÓN FINAL DE VALOR		
Derechos a Valuar:	Interés Arrendado	Interés Arrendado
Conclusión de Valor:	\$2,950,000,000	\$3,485,000,000
Por m ² (Área neta rentable):	\$48,982.98	\$57,866.33
Tasa de Capitalización Implícita:	5.19%	8.98%
Tiempo de Exposición:		
	12 Meses	

Las siguientes tablas proporcionan soporte a la conclusión de valor aquí especificada.

Enfoque de Ingresos

Metodología

Es un método que considera las rentas producidas y/o beneficios generados por el sujeto de la valuación. La capitalización es un procedimiento por el cual se obtiene el valor de un bien o derecho con base en la cantidad de las rentas o beneficios netos futuros que se obtienen durante la vida económica del bien, y una tasa que involucra la productividad y todos los riesgos asociados con el bien o derecho que se trate. Este enfoque refleja el principio de anticipación.

Aplicación del Método

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar la rentabilidad del sujeto de valuación, así como la tasa de capitalización, de interés o descuento, aplicable al caso. Este enfoque se determina con base en los principios de mejor uso y más productivo, y de anticipación.

Para efectos de establecer la rentabilidad de un bien se debe determinar si la renta es constante o variable definiendo las características de esta variabilidad en su caso, así como la vida económicamente productiva del sujeto de valuación y su probable valor de recuperación.

Este enfoque es aplicable para elementos ligados a la explotación económica y para unidades productivas económicamente indivisibles, pero no para sus componentes por separado.

Lo siguiente es un resumen del espacio ocupado y disponible en la propiedad sujeto. El sujeto tiene 60,225 metros cuadrados de área rentable, de los cuales 35,883 metros cuadrados se encuentran ocupados. El término "ocupado" se refiere al espacio que cuenta con contrato firmado.

RESUMEN DEL ESPACIO Y ESTATUS DE OCUPACIÓN							
Categoría de Inq.	RESUMEN DE ÁREA RENTABLE				UNIDADES RENTABLES		
	m ² Ocup.	m ² Disp.	Total m ²	Ocupación	Ocupados	Disponible	Total
Subancla Grande	13,628	13,071	26,699	51.04%	7	8	15
Subancla Pequeña	14,177	9,432	23,609	60.05%	34	23	57
Local Grande	5,653	876	6,530	86.58%	40	6	46
Local Mediano	2,280	769	3,049	74.77%	40	11	51
Local Pequeño	145	194	339	42.85%	7	8	15
Total	35,883	24,341	60,225	59.58%	128	56	184

La renta base alcanzada de cada uno de los inquilinos equivale a la renta base actual mensual anualizada, excluyendo cualquier incremento contractual futuro, excepto por aquellos contratos que empezaron después de la fecha de inicio del análisis, en el que la renta base mensual es anualizada.

PROGRAMA DE ARRENDAMIENTOS

A la fecha de valor:

marzo-2025

Nombre de Inquilino	Suite	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Área (m ²)	Renta Contrato \$/año	Renta Contrato \$/m ² /mes	Método de Reembolso
Subancla Grande							
CONTENDER	E-02	Dec-23	Dec-28	3,448	\$13,407,574	\$324.00	% de la renta
FUNTOPIA	E-01	Dec-23	Dec-28	2,335	\$5,464,251	\$195.00	% de la renta
GEAR CENTRAL	PB-57	May-23	Sep-28	1,042	\$1,736,472	\$138.92	% de la renta
HAPPI ARENA	E-06	Jun-24	Jun-29	3,036	\$3,599,849	\$98.80	% de la renta
NIKE	PB-30	Aug-24	Sep-29	1,135	\$4,630,637	\$340.00	% de la renta
PROMODA OUTLET MULTIMARCAS	PB-70	Aug-23	Aug-26	1,191	\$1,572,331	\$110.00	% de la renta
ROCK AND RACE	E-21	Jan-24	Jan-28	1,440	\$1,199,923	\$69.44	% de la renta
Subtotal				13,628	\$31,611,037	\$193.30	
Subancla Pequeña							
7-ELEVEN	S-05	Nov-23	Nov-28	211	\$1,155,968	\$455.96	% de la renta
ADIDAS	PB-26A	Nov-24	Nov-29	567	\$3,078,228	\$452.63	% de la renta
AMERICAN EAGLE OUTFITTERS	PB-49	Sep-23	Sep-27	682	\$2,701,987	\$330.00	% de la renta
Armani Exchange, A/X, A/X Armani Ex	H-08	Jul-24	Jul-29	341	\$2,660,970	\$650.00	% de la renta
ARMANI OUTLET	H-06	Aug-23	Aug-28	392	\$3,229,849	\$686.18	% de la renta
BANANA OUTLET	PB-74A	Mar-24	Mar-29	205	\$907,901	\$369.48	% de la renta
CARTER'S Y/O OSHKOSH B'GOSH	PB-37	Sep-23	Sep-28	437	\$1,833,804	\$350.00	% de la renta
CASA PAROTA	PB-41	Sep-25	Sep-30	852	\$2,862,552	\$280.00	% de la renta
DOLCE & GABBANA	H-07	Aug-23	Dec-26	531	\$3,778,823	\$592.50	% de la renta
EPIQO	PB-02A	Dec-23	Dec-27	274	\$2,101,939	\$640.00	% de la renta
FARMACIA PHARMACY	PB-17	Jun-23	Mar-26	204	\$1,129,177	\$461.22	% de la renta
FIFTY / FIFTY OUTLET	H-10	Dec-24	Jun-30	458	\$2,362,454	\$430.00	% de la renta
FLEXI	PB-107	Dec-24	Dec-29	233	\$979,692	\$350.00	% de la renta
GAP	PB-100	Mar-24	Mar-29	262	\$1,329,663	\$422.26	% de la renta
GUESS	PB-102	Oct-23	Oct-28	279	\$501,444	\$150.00	% de la renta
HELLO KITTY CAFE	E-11	Feb-24	Feb-27	775	\$4,741,103	\$510.00	% de la renta
ISHOP	PB-36	Sep-23	Sep-26	216	\$2,304,012	\$890.13	% de la renta
JOHNNY ROCKETS	E-19	May-25	May-30	321	\$2,004,787	\$520.00	% de la renta
LACOSTE	H-20	Jul-23	Jul-26	347	\$1,977,766	\$475.05	% de la renta
LEVI'S	PB-60	Jul-23	Jul-28	273	\$1,555,623	\$474.75	% de la renta
LINDO MEXICO	E-17	May-23	Nov-27	709	\$4,251,360	\$500.00	% de la renta
MADALUXE	H-24	Apr-23	Apr-28	213	\$627,477	\$245.25	% de la renta
MINISO	PB-43	Sep-23	Aug-27	381	\$729,567	\$159.51	% de la renta
MUMUSO	PB-86	May-24	Apr-27	248	\$1,489,140	\$500.00	% de la renta
PUMA	PB-24	Apr-24	Apr-30	566	\$2,851,632	\$420.00	% de la renta
RANCH PRIME GRILL	E-13A	Jan-24	Dec-28	750	\$3,597,744	\$400.00	% de la renta
REEBOK	PB-07	May-24	May-29	834	\$4,387,282	\$438.53	% de la renta
SKECHERS	PB-27	Dec-23	Dec-28	724	\$3,476,880	\$400.00	% de la renta
SOHO / KENNETH COLE	PB-35	Jan-24	Jan-29	413	\$2,533,594	\$510.76	% de la renta
TOMMY HILFIGER	PB-47	Oct-23	Oct-28	250	\$474,822	\$158.35	% de la renta
VANS	PB-103	Feb-25	Feb-28	204	\$1,101,330	\$450.00	% de la renta
WINGSTOP	E-20	May-24	Feb-28	382	\$2,016,802	\$440.00	% de la renta
YAO MAY	H-18	Nov-23	Oct-28	440	\$1,846,362	\$350.00	% de la renta
ZEGNA Y ERMENEGILDO ZEGNA	H-05	Sep-23	Aug-26	204	\$1,468,800	\$600.00	% de la renta
Subtotal				14,177	\$74,050,534	\$435.26	

PROGRAMA DE ARRENDAMIENTOS

A la fecha de valor:		marzo-2025					
Nombre de Inquilino	Suite	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Área (m²)	Renta Contrato \$/año	Renta Contrato \$/m²/mes	Método de Reembolso
Local Grande							
ADOLFO DOMINGUEZ	H-03	Sep-23	Aug-28	159	\$1,090,912	\$570.00	% de la renta
ALDOS	PB-10	Feb-24	Jul-29	175	\$997,044	\$475.00	% de la renta
ARTESANÍAS	PB-51	May-23	Nov-25	120	\$1,147,200	\$800.00	% de la renta
ASIAON MART	PB-89	Dec-23	Dec-27	132	\$1,078,676	\$683.00	% de la renta
BATH & BODY WORKS	PB-31	Oct-23	Oct-28	160	\$287,568	\$150.00	% de la renta
BCBGMAXAZRIA	PB-83	Apr-23	Apr-28	188	\$633,386	\$281.13	% de la renta
BIMBA Y LOLA	H-09	Jul-24	Jul-29	140	\$1,089,036	\$650.00	% de la renta
BRATKOVA JEWELRY + DESIGN	H-28A	Dec-23	Dec-28	117	\$704,580	\$500.00	% de la renta
CALVIN KLEIN	PB-72	Oct-23	Sep-28	150	\$285,885	\$158.35	% de la renta
CARMEN STEFFENS	H-14	Mar-24	Feb-29	130	\$921,179	\$590.00	% de la renta
CARRANZA & CARRANZA	H-19A	Oct-23	Oct-28	108	\$907,956	\$700.00	% de la renta
CENTRAL STORE	PB-32	Sep-23	Sep-26	122	\$919,825	\$630.00	% de la renta
CH CAROLINA HERRERA	H-21	Sep-23	Sep-28	200	\$1,682,016	\$700.00	% de la renta
CHAMPION	PB-08	Nov-24	Nov-29	102	\$878,947	\$720.00	% de la renta
CLOE / CLOE FACTORY STORE	PB-05	Mar-24	Sep-29	142	\$1,144,012	\$670.00	% de la renta
COACH	H-28	Oct-24	Sep-29	161	\$890,928	\$460.00	% de la renta
DOCKER'S	PB-45	Oct-23	Oct-28	152	\$669,736	\$367.47	% de la renta
EUFORIA	PB-96	Mar-24	Mar-27	101	\$730,728	\$600.00	% de la renta
FAÇONNABLE	H-02	Nov-23	Nov-28	125	\$1,123,110	\$750.00	% de la renta
FERRIONI	PB-81	Mar-25	Mar-28	124	\$890,784	\$600.00	% de la renta
HACKETT	H-13	Jan-24	Jan-29	128	\$1,156,230	\$750.00	% de la renta
HUGO BOSS	H-23	Sep-23	Jun-28	174	\$834,672	\$400.00	% de la renta
JOES	PB-76	Apr-23	Apr-28	147	\$627,481	\$356.88	% de la renta
LA CASA DE LAS CARCASAS	PB-91	Aug-23	Aug-28	115	\$758,340	\$550.00	% de la renta
LIDS	PB-03A	Jul-23	Jul-27	108	\$824,459	\$633.40	% de la renta
LUUNA	H-16	Aug-23	Aug-26	145	\$956,666	\$549.96	% de la renta
MITICA	PB-61	Apr-24	Apr-29	187	\$1,234,791	\$551.00	% de la renta
OGGI JEANS	PB-14	Jun-23	Jun-26	187	\$1,349,849	\$601.73	% de la renta
ORIGINAL PENGUIN	PB-98	Jul-23	Jul-28	130	\$824,365	\$527.83	% de la renta
OXXO	PB-01A	Sep-23	Sep-30	181	\$1,849,931	\$852.00	% de la renta
PSYCHO BUNNY	PB-74	Oct-23	Jul-28	160	\$1,304,050	\$680.00	% de la renta
PURIFICACION GARCIA	H-25	Feb-23	Mar-27	147	\$1,055,160	\$600.00	% de la renta
SHUITZ	PB-77	Apr-23	Apr-28	124	\$627,482	\$422.41	% de la renta
STARBUCKS COFFEE	PB-56	May-23	May-28	150	\$898,920	\$500.00	% de la renta
SUNGLASS HUT	PB-87	Jun-24	Dec-27	101	\$781,740	\$645.00	% de la renta
THE COSMETICS COMPANY STORE	H-19	Aug-23	Aug-28	117	\$1,142,304	\$815.00	% de la renta
TRUE RELIGION	PB-78	Apr-23	Apr-28	171	\$627,487	\$305.40	% de la renta
TUMI	PB-66	Jan-24	Jan-29	149	\$979,990	\$548.94	% de la renta
WAYAN	H-15	Sep-23	Mar-29	106	\$763,992	\$600.00	% de la renta
ZINGARA	PB-75	Aug-23	Aug-28	120	\$1,196,494	\$833.12	% de la renta
Subtotal				5,653	\$37,867,911	\$558.18	

PROGRAMA DE ARRENDAMIENTOS

A la fecha de valor: marzo-2025							
Nombre de Inquilino	Suite	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Área (m ²)	Renta Contrato \$/año	Renta Contrato \$/m ² /mes	Método de Reembolso
Local Mediano							
2 CAP	PB-33	Feb-24	Dec-27	69	\$708,002	\$849.29	% de la renta
ALXEDO	PB-48	Nov-23	Nov-26	57	\$479,997	\$702.12	% de la renta
ASADERO BEEF	FH-14	Nov-23	Nov-26	47	\$420,390	\$750.00	% de la renta
B BHAANG	PB-62	Apr-25	Jan-30	42	\$425,342	\$849.80	% de la renta
BARRA	P-16	Dec-23	May-29	55	\$594,000	\$900.00	% de la renta
CELEBRITY BARBERSHOP	PB-52A	Dec-23	Dec-27	58	\$599,992	\$865.64	% de la renta
CHILIM BALAM	P-17	Jun-24	May-29	45	\$494,100	\$915.00	% de la renta
CIELITO QUERIDO CAFÉ	PB-94	Jul-24	May-29	62	\$680,643	\$914.99	% de la renta
CIELO Y TIERRA	FH-11	Dec-23	Dec-28	40	\$487,159	\$1,002.88	% de la renta
CROCS	PB-09	Aug-23	Aug-26	89	\$950,627	\$890.00	% de la renta
DEVLYN	PB-95	Jul-24	Jul-27	94	\$690,230	\$609.83	% de la renta
DIAMOND EMPIRE	H-17	Jan-23	Jan-26	50	\$720,000	\$1,200.00	% de la renta
DIESEL	H-12	Nov-23	Oct-28	95	\$773,242	\$680.00	% de la renta
DOMINO'S PIZZA	FH-02	Sep-23	Sep-28	51	\$549,828	\$900.00	% de la renta
DONS TACOS & BURRITOS	FH-16	Aug-23	Aug-28	61	\$421,521	\$575.00	% de la renta
GO CANCUN SOUVENIRS	PB-59	Jan-23	Jan-26	98	\$1,289,772	\$1,100.00	% de la renta
GO PHARMACY	PB-55A	Mar-23	Mar-26	61	\$872,784	\$1,200.00	% de la renta
HÅAGEN-DAZS	PB-29	Dec-23	Dec-28	62	\$584,163	\$787.07	% de la renta
HERTZ	PB-54	Jul-23	Jul-26	41	\$509,326	\$1,022.99	% de la renta
HEY DUDE	PB-09A	Dec-23	Nov-28	70	\$784,027	\$939.54	% de la renta
LA MURALLA CHINA	FH-13	Sep-23	Sep-29	38	\$388,314	\$850.00	% de la renta
LA RUTA DE LAS INDIAS	PB-92	Jul-23	Jul-26	76	\$913,440	\$1,000.00	% de la renta
LEGACY JEWELRY	P-04a	Jun-23	May-26	45	\$532,980	\$987.00	% de la renta
LUXURY BRANDS	PB-87A	Jul-23	Jul-26	70	\$726,311	\$870.00	% de la renta
MOMIJI EXPRESS	FH-01	Apr-25	Apr-30	36	\$427,200	\$990.54	% de la renta
MOYO	PB-92A	May-24	May-29	46	\$499,590	\$915.00	% de la renta
NEW ERA	PB-15	Feb-24	Dec-28	50	\$480,000	\$800.00	% de la renta
OCEAN GOLDEN	FH-15	Oct-23	Oct-26	39	\$441,750	\$950.00	% de la renta
ONIGIRI CASA POKE	FH-06	Jan-24	Jan-28	41	\$420,764	\$863.00	% de la renta
PANDORA	PB-44	Nov-23	Nov-28	79	\$959,996	\$1,010.48	% de la renta
PARADISE	P-20	Jun-23	Oct-25	63	\$299,998	\$396.76	% de la renta
PET FRIENDLY	S-04	Jan-25	Dec-28	36	\$230,437	\$535.95	% de la renta
QUEENA TEPANYAKI	FH-05	Nov-23	Nov-28	41	\$417,894	\$850.00	% de la renta
QUIUBOLEE	P-03	Jul-23	Mar-26	40	\$393,600	\$820.00	% de la renta
RUBEN'S HAMBURGERS	FH-04	Sep-23	Sep-26	47	\$360,001	\$635.73	% de la renta
SAMSONITE	PB-90	Apr-25	Apr-30	78	\$780,565	\$830.00	% de la renta
TACO FACTORY	FH-12	Jan-24	Dec-27	38	\$420,701	\$918.00	% de la renta
TEQUILERIA REYES	PB-59A	Jun-23	Jun-26	65	\$939,168	\$1,200.00	% de la renta
THE ITALIAN COFFEE COMPANY	P-08	Feb-24	Feb-29	45	\$639,576	\$1,184.40	% de la renta
VILEBREQUIN	H-22	Jun-23	Jun-28	61	\$602,027	\$824.74	% de la renta
Subtotal				2,280	\$23,909,457	\$873.98	
Local Pequeño							
ÁNGELES Y DIABLITOS	P-21	Jul-23	Jul-26	15	\$288,000	\$1,600.00	% de la renta
CANDY VALLEY	PB-34	Jun-24	Dec-27	25	\$399,997	\$1,322.74	% de la renta
COLORS LITTLE PARK & CARS	P-54	Mar-24	May-27	15	\$284,764	\$1,582.02	% de la renta
HÉLENE SUMMER ESSENTIALS	P-13	Nov-23	Dec-26	20	\$339,360	\$1,414.00	% de la renta
LA MICHOACANA	FH-09	Dec-24	Dec-27	20	\$240,000	\$1,000.00	% de la renta
PRANA	P-19	Jan-24	Jul-29	20	\$264,000	\$1,100.00	% de la renta
SANTA CLARA	P-05	Sep-23	Sep-26	30	\$537,376	\$1,492.71	% de la renta
Subtotal				145	\$2,353,497	\$1,350.72	
GRAND-TOTALS				35,883	\$169,792,436	\$394.32	

Nota: Renta de contrato equivale a la renta actual analizada por 12 meses, y excluye incrementos de renta contractuales.

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Les presentamos una tabla detallada de los contratos de arrendamiento del sujeto. A continuación, se encuentra una sinopsis de la renta de contrato programada (sin ajustes por el tipo de contrato).

RESUMEN DE LA RENTA PROGRAMADA				
Categoría de Inq.	Ocup. m²	Num. Espacios	Renta Total Anual	Prom. \$/m²/año
Subancla Grande	13,628	7	\$31,611,037	\$2,319.62
Subancla Pequeña	14,177	34	\$74,050,534	\$5,223.18
Local Grande	5,653	40	\$37,867,911	\$6,698.16
Local Mediano	2,280	40	\$23,909,457	\$10,487.80
Local Pequeño	145	7	\$2,353,497	\$16,208.66
Total	35,883	128	\$169,792,436	\$4,731.78

La siguiente tabla muestra la actividad de renta de espacios similares en mercado similares al del sujeto.

COMPARABLES DE RENTA DE SUBANCLAS									
INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD					INFORMACIÓN DEL CONTRATO				
NO.	Nombre de la Propiedad y Ubicación	Subtipo	Inquilino	Fecha	Area Rentable (m ²)	Vigencia (Años)	Renta Inicial (MXN/m ² /mes)	Incrementos	Tipo de Contrato
1	Centro comercial en Playa del Carmen, Quintana Roo.	Lifestyle Center	Confidencial	7/22	2,330	10	\$270.00	INPC	Modificado
2	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Regional Mall	Confidencial	12/24	3,200	12	\$205.00	INPC	Modificado
3	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Specialty Center	Confidencial	7/24	5,100	20	\$260.00	INPC	Modificado
4	Centro comercial en Cancún, Quintana Roo.	Community Center	Confidencial	9/23	1,300	5	\$130.00	INPC	Modificado
5	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Specialty Center	Confidencial	7/24	310	6	\$405.00	INPC	Modificado
6	Centro comercial en Playa del Carmen, Quintana Roo.	Lifestyle Center	Confidencial	7/22	680	10	\$555.00	INPC	Modificado
7	Centro comercial en Cancún, Quintana Roo.	Community Center	Confidencial	9/23	210	3	\$400.00	INPC	Modificado
ESTADÍSTICAS									
Mínimo					210.00	3.00	\$130.00		
Máximo					5,100.00	20.01	\$555.00		
Promedio					1,875.71	9.54	\$317.86		
Promedio Subancla Grande					2,982.50	11.94	\$216.25		
Promedio Subancla Pequeña					400.00	6.34	\$453.33		

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

COMPARABLES DE RENTA DE LOCALES										
INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD					INFORMACIÓN DEL CONTRATO					
NO.	Nombre de la Propiedad y Ubicación	Subtipo	Inquilino	Fecha	Area Rentable (m ²)	Vigencia (Años)	Renta Inicial (MXN/m ² /mes)	Incrementos	Tipo de Contrato	
1	Centro comercial en Playa del Carmen, Quintana Roo.	Lifestyle Center	Confidencial	7/22	100	2	\$585.00	INPC	Modificado	
2	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Regional Mall	Confidencial	12/24	130	9	\$750.00	INPC	Modificado	
3	Centro comercial en Cancún, Quintana Roo.	Community Center	Confidencial	9/23	110	3	\$405.00	INPC	Modificado	
4	Centro comercial en Playa del Carmen, Quintana Roo.	Lifestyle Center	Confidencial	7/22	50	3	\$985.00	INPC	Modificado	
5	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Regional Mall	Confidencial	12/24	60	8	\$955.00	INPC	Modificado	
6	Centro comercial en Playa del Carmen, Quintana Roo.	Lifestyle Center	Confidencial	7/22	80	3	\$765.00	INPC	Modificado	
7	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Regional Mall	Confidencial	12/24	70	9	\$860.00	INPC	Modificado	
ESTADÍSTICAS										
Mínimo					50.00	2.00	\$405.00			
Máximo					130.00	9.03	\$985.00			
Promedio					85.71	5.29	\$757.86			
Promedio Local Grande					113.33	4.68	\$580.00			
Promedio Local Mediano					65.00	5.76	\$891.25			

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

COMPARABLES DE RENTA DE COMIDA RÁPIDA										
INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD					INFORMACIÓN DEL CONTRATO					
NO.	Nombre de la Propiedad y Ubicación	Subtipo	Inquilino	Fecha	Area Rentable (m ²)	Vigencia (Años)	Renta Inicial (MXN/m ² /mes)	Incrementos	Tipo de Contrato	
1	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Specialty Center	Confidencial	10/23	30		\$1,320.00	INPC	Modificado	
2	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Specialty Center	Confidencial		10	3	\$1,465.00	INPC	Modificado	
3	Centro comercial en Mérida, Yucatán.	Regional Mall	Confidencial	12/24	30	5	\$1,325.00	INPC	Modificado	
ESTADÍSTICAS										
Mínimo					10.00	0.00	\$1,320.00			
Máximo					30.00	5.00	\$1,465.00			
Promedio					23.33	2.67	\$1,370.00			

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Basado en la reciente actividad de arrendamiento en la propiedad sujeto y en nuestro análisis de comparables, hemos concluido con las siguientes rentas de mercado para los espacios del sujeto:

SUPUESTOS DE LA RENTA DE MERCADO													
Categoría del Inquilino	ÍTEMS NO PONDERADOS				ÍTEMS PONDERADOS			Mejoras de Inquilino (por m ²)		Comisiones de Arrendamiento		Periodo de Gracia (meses)	
	Renta de Mercado	Plazo del Contrato (Años)	Método de Reembolso	Proyección Incremento de Renta	Prob. de Renovación %	Meses Vacantes	Nuevos contratos	Renovaciones	Nuevos contratos	Renovaciones	Nuevos contratos	Renovaciones	
	Subancla Grande	\$200.00	5	% de la renta	INPC	80%	10	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	6	0
Subancla Pequeña	\$450.00	5	% de la renta	INPC	75%	8	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	4	0	
Local Grande	\$580.00	3	% de la renta	INPC	70%	6	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	3	0	
Local Mediano	\$890.00	3	% de la renta	INPC	70%	6	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	3	0	
Local Pequeño	\$1,370.00	3	% de la renta	INPC	65%	6	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	2	0	

La siguiente tabla especifica nuestra renta de mercado estimada para cada tipo de inquilino, así como la renta equivalente alcanzada por el contrato de arrendamiento.

NIVELES DE RENTA DE CONTRATO				RENTA DE MERCADO		COMPARACIÓN	
Nombre de Inquilino	Renta de Contrato			Renta de Mercado		Comparación	
	Area (m ²)	Equiv. Renta Por Mes	Equiv. Renta/m ²	\$/m ² /mes	Mensual	Renta de Contrato Contra Renta de Mercado	
Subancla Grande							
	13,628	\$2,634,253	\$193.30	\$200.00	\$2,725,536	3.35%	debajo de mercado
Subancla Pequeña							
	14,177	\$6,170,878	\$435.26	\$450.00	\$6,379,781	3.27%	debajo de mercado
Local Grande							
	5,653	\$3,155,659	\$558.18	\$580.00	\$3,279,018	3.76%	debajo de mercado
Local Mediano							
	2,280	\$1,992,455	\$873.98	\$890.00	\$2,028,969	1.80%	debajo de mercado
Local Pequeño							
	145	\$196,125	\$1,350.72	\$1,370.00	\$198,924	1.41%	debajo de mercado
GRAN-TOTAL	35,883	\$14,149,370	\$394.32	\$407.21	\$14,612,228	3.17%	debajo de mercado

Nota: Renta de contrato equivale a la renta actual analizada por 12 meses, y excluye incrementos de renta contractuales.

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

La propiedad actualmente se encuentra 59.58 por ciento arrendada, con 24,341 metros cuadrados de espacio disponible en 56 espacios.

PROGRAMA DE ABSORCIÓN						
Nombre Espacio Disponible	No. de Local	Área Rentable	Fecha	Categoría de Inquilino	Renta de Mercado (1)	Renta Anual
VACANTE	E-03	3,638	1-abr.-2026	Subancla Grande	\$2,400.00	\$8,730,192
VACANTE	E-04	2,116	1-jul.-2027	Subancla Grande	\$2,400.00	\$5,079,240
VACANTE	E-05	1,226	1-jul.-2028	Subancla Grande	\$2,400.00	\$2,943,192
VACANTE	E-07	1,265	1-may.-2028	Subancla Grande	\$2,400.00	\$3,035,520
VACANTE	E-09	834	1-ago.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$4,502,790
VACANTE	E-10	748	1-sep.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$4,037,256
VACANTE	E-12	377	1-may.-2027	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,033,964
VACANTE	E-12A	384	1-dic.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,072,628
VACANTE	E-14	739	1-abr.-2027	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$3,991,572
VACANTE	E-15	344	1-sep.-2028	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,857,114
VACANTE	E-16	379	1-mar.-2027	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,048,868
VACANTE	E-19A	409	1-ene.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,209,626
VACANTE	E-20A	387	1-nov.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,087,910
VACANTE	FH-03	54	1-mar.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$579,283
VACANTE	FH-10	20	1-sep.-2026	Local Pequeño	\$16,440.00	\$328,800
VACANTE	H-01	335	1-sep.-2028	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,809,054
VACANTE	H-04	245	1-jun.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,323,054
VACANTE	H-11	468	1-dic.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,528,658
VACANTE	H-26	262	1-may.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,416,906
VACANTE	H-28B	93	1-feb.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$996,444
VACANTE	P-04	30	1-dic.-2025	Local Pequeño	\$16,440.00	\$493,200
VACANTE	P-07	15	1-ene.-2027	Local Pequeño	\$16,440.00	\$246,600
VACANTE	P-12A	15	1-ene.-2026	Local Pequeño	\$16,440.00	\$246,600
VACANTE	P-50	21	1-may.-2026	Local Pequeño	\$16,440.00	\$339,815
VACANTE	PB-01	1,511	1-sep.-2027	Subancla Grande	\$2,400.00	\$3,626,760
VACANTE	PB-02	392	1-mar.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,114,424
VACANTE	PB-04	232	1-jun.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,250,154
VACANTE	PB-11	231	1-jul.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,246,266
VACANTE	PB-12	206	1-jul.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,110,456
VACANTE	PB-13	1,180	1-sep.-2026	Subancla Grande	\$2,400.00	\$2,831,832
VACANTE	PB-22	1,057	1-ene.-2027	Subancla Grande	\$2,400.00	\$2,537,808
VACANTE	PB-26	138	1-nov.-2026	Local Grande	\$6,960.00	\$963,334
VACANTE	PB-35A	205	1-ago.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,108,512
VACANTE	PB-41A	111	1-dic.-2026	Local Grande	\$6,960.00	\$773,952
VACANTE	PB-46	181	1-ago.-2025	Local Grande	\$6,960.00	\$1,260,456
VACANTE	PB-50	611	1-sep.-2027	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$3,296,862
VACANTE	PB-52	517	1-oct.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,790,666
VACANTE	PB-53	52	1-mar.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$553,758
VACANTE	PB-54A	32	1-may.-2025	Local Pequeño	\$16,440.00	\$522,956
VACANTE	PB-55	397	1-feb.-2026	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,143,584
VACANTE	PB-63	82	1-feb.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$872,663
VACANTE	PB-64	59	1-mar.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$634,819
VACANTE	PB-64a	62	1-mar.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$662,587
VACANTE	PB-65	100	1-mar.-2027	Local Mediano	\$10,680.00	\$1,065,330
VACANTE	PB-67A	80	1-feb.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$853,225
VACANTE	PB-79	1,077	1-nov.-2028	Subancla Grande	\$2,400.00	\$2,585,472
VACANTE	PB-80	172	1-sep.-2025	Local Grande	\$6,960.00	\$1,193,779
VACANTE	PB-88	157	1-sep.-2025	Local Grande	\$6,960.00	\$1,091,954
VACANTE	PB-93	263	1-may.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$1,418,310
VACANTE	PB-97	117	1-dic.-2026	Local Grande	\$6,960.00	\$814,390
VACANTE	PB-99	469	1-nov.-2025	Subancla Pequeña	\$5,400.00	\$2,531,790
VACANTE	S-03	48	1-mar.-2029	Local Mediano	\$10,680.00	\$508,795
VACANTE / BUITRE LEATHER	PB-62A	30	1-sep.-2025	Local Pequeño	\$16,440.00	\$489,748
VACANTE / HOLA HOLY	PB-85	94	1-sep.-2025	Local Mediano	\$10,680.00	\$1,007,338
VACANTE / MOLA	P-06	45	1-ago.-2025	Local Mediano	\$10,680.00	\$480,600
VACANTE / ROYAL COSMETICS	PB-68	31	1-jul.-2025	Local Pequeño	\$16,440.00	\$516,216
Total		24,341			\$4,099.89	\$99,797,082

(1) Refleja la renta de mercado, la cual incrementará en base a nuestro supuesto especificado en el presente reporte.

ESTADÍSTICA DE ABSORCIÓN	
Fecha de Inicio de Análisis	03/01/25
Inicio de Absorción	05/01/25
Término de Absorción	03/01/29
Periodo de Absorción Total (Meses)	48
Absorción por Mes (m²)	507

Desarrollamos una opinión sobre los gastos operativos anuales de la propiedad después de revisar su desempeño histórico. En el siguiente cuadro se presenta un historial del estado de resultados operativo anualizado de la propiedad, un presupuesto para el próximo año y nuestra opinión de los gastos e ingresos futuros.

ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS		SUJETO									
	Real 2023		Real 2024		Presupuesto 2025		Cushman & Wakefield Año 1 ⁽¹⁾		Cushman & Wakefield Pronóstico ⁽²⁾		
	Total	Por m ²	Total	Por m ²	Total	Por m ²	Total	Por m ²	Total	Por m ²	
INGRESOS											
Renta Base	\$3,068,823	\$50.96	\$87,837,608	\$1,458.49	\$178,650,093	\$2,966.38	\$176,813,732	\$2,935.89	\$288,198,241	\$4,785.36	
Incrementos a la Renta Base	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	\$3,133,227	\$52.03	\$17,118,186	\$284.24	
Renta Variable	\$7,552,756	\$125.41	\$22,748,420	\$377.72	\$24,364,341	\$404.56	\$24,526,770	\$407.25	\$39,597,868	\$657.50	
Reembolso de Gastos											
Servicios	\$2,201,240	\$36.55	\$24,438,815	\$405.79	\$33,234,868	\$551.85	\$33,456,434	\$555.52	\$60,208,051	\$999.72	
Mantenimiento	\$3,318,061	\$55.09	\$21,610,875	\$358.84	\$26,991,517	\$448.18	\$25,034,272	\$415.68	\$42,074,860	\$698.63	
Publicidad	\$702,273	\$11.66	\$5,370,507	\$89.17	\$8,907,570	\$147.90	\$8,344,757	\$138.56	\$14,024,953	\$232.88	
Total Reembolso de Gastos	\$6,221,574	\$103.31	\$51,420,198	\$853.80	\$69,133,956	\$1,147.93	\$66,835,463	\$1,109.76	\$116,307,864	\$1,931.22	
Ingreso Bruto de Estacionamiento	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	
Otros Ingresos											
Espacios Publicitarios	\$264,000	\$4.38	\$936,019	\$15.54	\$3,248,371	\$53.94	\$3,270,027	\$54.30	\$6,044,277	\$100.36	
Ingresos Misceláneos	\$144,915	\$2.41	\$2,355,482	\$39.11	\$2,684,000	\$44.57	\$2,701,893	\$44.86	\$3,299,823	\$54.79	
Total Otros Ingresos	\$408,915	\$6.79	\$3,291,502	\$54.65	\$5,932,370	\$98.50	\$5,971,919	\$99.16	\$9,344,100	\$155.15	
INGRESO POTENCIAL BRUTO	\$17,252,068	\$286.46	\$165,297,727	\$2,744.67	\$278,080,760	\$4,617.36	\$277,281,112	\$4,604.09	\$470,566,258	\$7,813.47	
Costo por Vacancia y Cobranza	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00	(\$11,091,245)	(\$184.16)	(\$18,320,628)	(\$304.20)	
INGRESO BRUTO EFECTIVO	\$17,252,068	\$286.46	\$165,297,727	\$2,744.67	\$278,080,760	\$4,617.36	\$266,189,867	\$4,419.92	\$452,245,630	\$7,509.27	
GASTOS OPERATIVOS											
Seguro	\$0	\$0.00	\$15,534,391	\$257.94	\$17,110,152	\$284.10	\$17,224,219	\$286.00	\$20,224,864	\$335.82	
Servicios	\$7,505,928	\$124.63	\$34,977,198	\$580.78	\$41,451,760	\$688.28	\$41,728,105	\$692.87	\$50,345,519	\$835.96	
Mantenimiento y Reparación	\$1,713,216	\$28.45	\$6,545,944	\$108.69	\$7,566,243	\$125.63	\$7,616,684	\$126.47	\$9,620,552	\$159.74	
Limpieza	\$1,694,444	\$28.14	\$3,880,962	\$64.44	\$4,338,787	\$72.04	\$4,367,713	\$72.52	\$5,179,812	\$86.01	
Honorarios de Administración	\$0	\$0.00	\$6,141,878	\$101.98	\$8,532,887	\$141.68	\$7,985,696	\$132.60	\$13,567,369	\$225.28	
Nómina y Prestaciones	\$4,595,748	\$76.31	\$16,728,979	\$277.77	\$16,890,684	\$280.46	\$17,003,289	\$282.33	\$20,099,340	\$333.74	
Mercadotecnia y Publicidad	\$0	\$0.00	\$26,380	\$0.44	\$93,300	\$1.55	\$93,922	\$1.56	\$57,047	\$0.95	
Generales y Administrativos	\$5,924,855	\$98.38	\$10,370,031	\$172.19	\$10,766,195	\$178.77	\$10,837,970	\$179.96	\$12,660,652	\$210.22	
Otros Gastos	\$977,165	\$16.23	\$3,476,590	\$57.73	\$3,777,659	\$62.73	\$3,802,843	\$63.14	\$4,571,415	\$75.91	
Total Gastos Operativos	\$22,411,356	\$372.13	\$97,682,354	\$1,621.96	\$110,527,667	\$1,835.25	\$110,660,441	\$1,837.45	\$136,326,569	\$2,263.62	
Impuesto Predial	\$0	\$0.00	\$2,481,492	\$41.20	\$2,481,492	\$41.20	\$2,498,035	\$41.48	\$2,922,348	\$48.52	
TOTAL DE GASTOS	\$22,411,356	\$372.13	\$100,163,846	\$1,663.16	\$113,009,159	\$1,876.45	\$113,158,476	\$1,878.93	\$139,248,917	\$2,312.14	
INGRESO NETO OPERATIVO	(\$5,159,288)	(\$85.67)	\$65,133,882	\$1,081.51	\$165,071,602	\$2,740.91	\$153,031,391	\$2,540.99	\$312,996,713	\$5,197.12	

(1) Año Uno Comienza: 3/1/2025

(2) Año Estabilizado Comienza: 3/1/2029

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

*Nota: Las cifras reales de 2023 son del año parcial, dado que el centro comercial se inauguró a mediados de dicho año.

La siguiente tabla es el resumen de ingresos y egresos para el año cinco, asumiendo un año estabilizado.

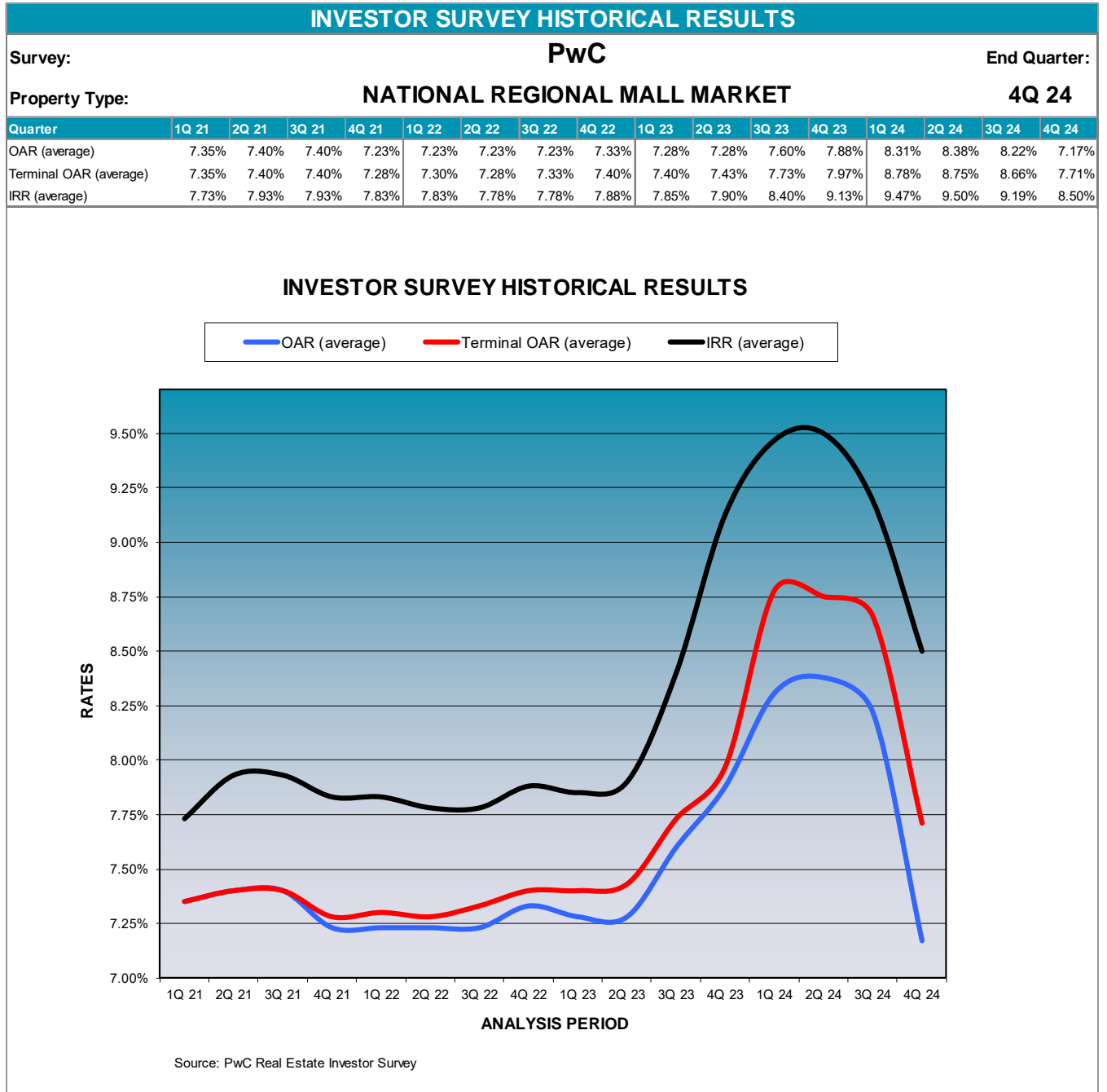
RESUMEN DE INGRESOS Y EGRESOS			
Año Estabilizado para Capitalización Directa:	Año Cinco		
INGRESOS	Anual	\$/m²	% de IBE
Renta Base	\$288,198,241	\$4,785.36	
Incrementos a la Renta Base	\$17,118,186	\$284.24	
Ajustes a la Renta Base	\$0	\$0.00	
Renta Variable	\$39,597,868	\$657.50	
Recuperaciones Directas	\$0	\$0.00	
Reembolso de Gastos	\$116,307,864	\$1,931.22	
Ingreso Bruto de Estacionamiento	\$0	\$0.00	
Otros Ingresos	\$9,344,100	\$155.15	
INGRESO POTENCIAL BRUTO	\$470,566,258	\$7,813.47	
Costo por Vacancia y Cobranza	(\$18,320,628)	(\$304.20)	
INGRESO BRUTO EFECTIVO	\$452,245,630	\$7,509.27	100.00%
GASTOS OPERATIVOS			
Seguro	\$20,224,864	\$335.82	4.47%
Servicios	\$50,345,519	\$835.96	11.13%
Mantenimiento y Reparación	\$9,620,552	\$159.74	2.13%
Limpieza	\$5,179,812	\$86.01	1.15%
Honorarios de Administración	\$13,567,369	\$225.28	3.00%
Nómina y Prestaciones	\$20,099,340	\$333.74	4.44%
Mercadotecnia y Publicidad	\$57,047	\$0.95	0.01%
Generales y Administrativos	\$12,660,652	\$210.22	2.80%
Otros Gastos	\$4,571,415	\$75.91	1.01%
Total Gastos Operativos	\$136,326,569	\$2,263.62	30.14%
Impuesto Predial	\$2,922,348	\$48.52	0.65%
TOTAL DE GASTOS	\$139,248,917	\$2,312.14	30.79%
INGRESO NETO OPERATIVO	\$312,996,713	\$5,197.12	69.21%

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Capitalización de la Utilidad Neta

En el método de capitalización directa, estimamos el valor estabilizado dividiendo la utilidad operativa neta estabilizada por una tasa de capitalización. Debido a la falta de transacciones de mercado para propiedades comparables, se consultó a las empresas inmobiliarias locales para obtener su opinión profesional. Además, examinamos encuestas a inversionistas del sector inmobiliario: PwC para propiedades similares en Estados Unidos de América, las cuales se presentan a continuación.

El siguiente gráfico muestra las tendencias históricas de la clase de activos similares al sujeto en los Estados Unidos durante un período de cuatro años, según lo informado en la Encuesta de Inversionistas en el Sector Inmobiliario de PwC publicada por PricewaterhouseCoopers.



Soporte adicional

Tenemos conocimiento de transacciones de venta de dos propiedades comerciales ubicadas en Zamora, Mich. Y San Juan del Río, Qro. a mediados de 2024, a una tasa de capitalización estimada de 9.00, 10.58, respectivamente, con un promedio de 9.79 por ciento.

Por otro lado, el riesgo país se ha encontrado en los últimos 3 meses, en promedio, en 315 puntos.

Conclusión de la Tasa de Capitalización

El cálculo para estimar la Tasa de Capitalización de muestra a continuación:

DETERMINACIÓN DE TASA DE CAPITALIZACIÓN	
Fuente de Información	Promedio
Ventas Comparables	9.79%
Encuesta PwC + Riesgo País de México	9.24%
Promedio	9.51%
Mercado (Área de Influencia Comercial)	0.25%
Atributos Físicos	-0.25%
Anclas	0.00%
Inquilinos del Centro Comercial	-0.25%
Posición Competitiva	0.00%
Total	9.26%
Conclusión de la Tasa de Capitalización	9.25%

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Para determinar la tasa de capitalización, analizamos las encuestas y publicaciones recientes como la de PwC y comparables de venta, así como otros factores que influyen durante la toma de decisiones de un inversionista al considerar invertir en un inmueble similar a la propiedad sujeto. Dichos factores, de manera enunciativa más no limitativa son: a) las condiciones del mercado comercial donde se ubica la propiedad, b) las características físicas del inmueble como edad, condición, potencial, etc., c) los términos y condiciones de los arrendamientos vigentes, entre otros. Para la construcción de la tasa “Encuesta PwC* + Riesgo País”, consideramos el valor medio entre la tasa más baja y la tasa promedio de la encuesta PwC, y se agregaron los puntos del Riesgo País. A continuación, se muestra nuestra estimación para determinar la tasa de capitalización.

En el método de Capitalización Directa, hemos desarrollado una opinión del valor de mercado dividiendo el ingreso neto operativo del año cinco entre la tasa de capitalización seleccionada. Nuestra conclusión utilizando el método de Capitalización Directa es como sigue:

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DIRECTA DE INGRESOS		
Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización		
INGRESO NETO OPERATIVO	\$312,996,713	\$5,197.12
Análisis de Sensibilidad (intervalos de 0.50%)	Valor	\$/m² ANR
Basado en el Rango Bajo de 8.75%	\$3,577,105,295	\$59,395.69
Basado en el Rango Más Probable de 9.25%	\$3,383,748,252	\$56,185.11
Basado en el Rango Alto def 9.75%	\$3,210,222,701	\$53,303.82
Valor Preliminar	\$3,383,748,252	\$56,185.11
Redondeado a \$10,000,000	\$3,380,000,000	\$56,122.87

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Conclusión de Valor “En su Estado Actual”

Previamente determinamos el Valor de Mercado a la Estabilización, el cual se proyecta que ocurra en marzo 1, 2029. A partir de ese Valor Prospectivo, también podemos determinar el Valor Presente a marzo 1, 2025 a través de un análisis de los flujos de efectivo intermedios que se esperan entre hoy y la futura fecha de estabilización. A continuación, se presenta un cálculo detallado del ajuste del valor presente:

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE

Valor Prospectivo (indicado por el Enfoque de Ingresos)		\$3,383,748,252		
Periodo de Absorción (años)		4		
Tasa de Descuento		11.75%		
	Número de Periodos	Monto del Flujo de Caja	Factor de Descuento	Valor Descontado
Flujo de Caja de Año 1	1	\$144,178,682	0.89485	\$129,018,955
Flujo de Caja de Año 2	2	\$197,053,965	0.80076	\$157,793,865
Flujo de Caja de Año 3	3	\$254,168,825	0.71657	\$182,129,245
Flujo de Caja de Año 4	4	\$273,465,248	0.64122	\$175,352,522
Flujo de Caja de Año 5	5	\$0	0.57380	\$0
				\$644,294,586

VALOR DE MERCADO PROSPECTIVO A LA ESTABILIZACIÓN

Valor Presente del Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización estimado descontado @ 11.75% en un periodo de tenencia de 4 años.	\$2,169,741,108
Más: El valor presente de los flujos de efectivo intermedios, incluidos todos los costos, durante el periodo de 4 años de tenencia descontado anualmente @ 11.75% de tasa de descuento.	\$644,294,586
Total	\$2,814,035,694
Redondeado a \$10,000,000	\$2,810,000,000

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Por esta metodología, la diferencia entre Valor Futuro y el Valor Presente es de \$573,748,252.

Las siguientes tablas especifican los supuestos utilizados en el análisis de Flujos Descontados.

SUPUESTOS DEL MODELO DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO

ESCENARIO DE VALUACIÓN:		Valor de Mercado en su Estado Actual		
SUPUESTOS GENERALES			TASAS DE INCREMENTO	
Software del Flujo Descontado:		ARGUS Enterprise 14.4.0	Renta de Mercado:	4.00%
Fecha de Inicio de Flujo Descontado:		1 de marzo de 2025	Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC):	4.00%
Calendario o Análisis Fiscal:		Fiscal	Gastos:	4.00%
Período de Tenencia de la Inversión:		15 Años	Mejoras del Inquilino:	4.00%
Periodo de Proyección del Análisis:		16 Años	Impuesto Predial:	4.00%
COSTO POR COBRANZA Y VACANCIA			TASAS DE RETORNO	
Costo por Vacancia:		4.00%	Tasa de Interna de Retorno (Flujo Descontado):	11.75%
Costo por Cobranza:		4.0% año 1, 3.0% año 2, 2.0% en adelante	Tasa de Interna de Retorno (Reversión):	11.75%
Total Costo por Vacancia y Cobranza:		4.00%	Tasa de Capitalización de Salida:	9.75%
			Comisión por Reventa:	1.50%
			Diferencial de Puntos Base (Tasa de salida vs. Tasa de entrada)	50 pts
GASTOS DE CAPITAL			VALUACIÓN	
Reservas para Reemplazos (% of IBE):		1.50%	Valor de Mercado en su Estado Actual:	\$2,946,419,919
Otras Deducciones (\$):		\$0	Ajustes al Valor:	\$0
			Valor Ajustado:	\$2,946,419,919
			Redondeado a \$10,000,000	\$2,950,000,000
			Valor \$/m ²	\$48,982.98

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

SUPUESTOS DEL MODELO DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO

ESCENARIO DE VALUACIÓN:		Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización		
SUPUESTOS ADICIONALES			VALUACIÓN	
Período de Tenencia de la Inversión:		11 Años	Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización:	\$3,590,203,707
Período de Proyección del Análisis:		12 Años	Ajustes al Valor:	\$0
Fecha de Inicio de Flujo Descontado:		3/1/2029	Valor Ajustado:	\$3,590,203,707
Tasa de Interna de Retorno (Flujo Descontado):		11.75%	Redondeado a \$10,000,000	\$3,590,000,000
Tasa de Interna de Retorno (Reversión):		11.75%	Valor \$/m ²	\$59,609.80
Tasa de Capitalización de Salida:		9.75%		
Comisión por Reventa:		1.50%		

Elaborado por Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

La siguiente tabla es el resumen de los supuestos de arrendamiento utilizados en los análisis de Flujos Descontados.

SUPUESTOS DE LA RENTA DE MERCADO												
Categoría del Inquilino	ÍTEMS NO PONDERADOS				ÍTEMS PONDERADOS		Mejoras de Inquilino (por m²)		Comisiones de Arrendamiento		Periodo de Gracia (meses)	
	Renta de Mercado	Plazo del Contrato (Años)	Método de Reembolso	Proyección Incremento de Renta	Prob. de Renovación %	Meses Vacantes	Nuevos contratos	Renovaciones	Nuevos contratos	Renovaciones	Nuevos contratos	Renovaciones
	Subancla Grande	\$200.00	5	% de la renta	INPC	80%	10	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	6
Subancla Pequeña	\$450.00	5	% de la renta	INPC	75%	8	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	4	0
Local Grande	\$580.00	3	% de la renta	INPC	70%	6	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	3	0
Local Mediano	\$890.00	3	% de la renta	INPC	70%	6	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	3	0
Local Pequeño	\$1,370.00	3	% de la renta	INPC	65%	6	\$0.00	\$0.00	4.00%	2.00%	2	0

Los resultados del análisis por Flujos Descontados se presentan en las siguientes tablas:

MATRIZ DE VALORES - Valor de Mercado en su Estado Actual						
Tasa de Cap. de Salida	Tasa de Descuento para Flujo Descontado					
	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%	12.25%	
9.25%	\$ 3,131,883,407	\$ 3,063,549,972	\$ 2,997,226,871	\$ 2,932,846,014	\$ 2,870,341,841	
9.50%	\$ 3,103,997,367	\$ 3,036,587,226	\$ 2,971,154,882	\$ 2,907,633,463	\$ 2,845,958,574	
9.75%	\$ 3,077,541,381	\$ 3,011,007,185	\$ 2,946,419,919	\$ 2,883,713,863	\$ 2,822,825,732	
10.00%	\$ 3,052,408,194	\$ 2,986,706,145	\$ 2,922,921,704	\$ 2,860,990,243	\$ 2,800,849,531	
10.25%	\$ 3,028,501,016	\$ 2,963,590,523	\$ 2,900,569,743	\$ 2,839,375,092	\$ 2,779,945,340	
Tasa de Descuento	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%	12.25%	
Comisión a la Reventa:	1.50%					
Porcentaje Residual:	31.90%					
Redondeado a \$10,000,000	\$2,950,000,000		\$48,982.98			

Basado en las tasas seleccionadas, el Valor de Mercado en Estado Actual por Flujos Descontados en marzo 1, 2025 se estima en \$2,950,000,000 redondeado. La reventa contribuye a un 31.90 por ciento del valor estimado.

MATRIZ DE VALORES - Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización						
Tasa de Cap. de Salida	Tasa de Descuento para Flujo Descontado					
	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%	12.25%	
9.25%	\$ 3,798,765,364	\$ 3,733,342,775	\$ 3,669,438,015	\$ 3,607,010,490	\$ 3,546,020,803	
9.50%	\$ 3,756,049,724	\$ 3,691,668,928	\$ 3,628,778,305	\$ 3,567,338,053	\$ 3,507,309,545	
9.75%	\$ 3,715,524,629	\$ 3,652,132,201	\$ 3,590,203,707	\$ 3,529,700,099	\$ 3,470,583,480	
10.00%	\$ 3,677,025,790	\$ 3,614,572,311	\$ 3,553,557,840	\$ 3,493,944,043	\$ 3,435,693,717	
10.25%	\$ 3,640,404,942	\$ 3,578,844,610	\$ 3,518,699,576	\$ 3,459,932,185	\$ 3,402,505,895	
Tasa de Descuento	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%	12.25%	
Comisión a la Reventa:	1.50%					
Porcentaje Residual:	40.83%					
Redondeado a \$10,000,000	\$3,590,000,000		\$59,609.80			


Basado en las tasas seleccionadas, el Valor de Mercado Prospectivo a la Estabilización por Flujos Descontados en marzo 1, 2029 se estima en \$3,590,000,000, redondeado. La reventa contribuye a un 40.83 por ciento del valor estimado. Nuestra proyección de flujos se presenta en la siguiente tabla.

Adenda G: Documentos Fuente de Información


Presupuesto Operativo

Cifras en pesos		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Renta Fija		87,837,608	178,650,093	271,834,740	301,039,678	313,081,265	325,604,516	338,628,696
Rentas Variables		22,748,420	24,364,341	32,620,169	36,124,761	37,569,752	39,072,542	40,635,444
Rentas Totales		110,586,028	203,014,434	304,454,909	337,164,439	350,651,017	364,677,058	379,264,140
Guantes		546,446	102,764	0	0	0	0	0
Espacios Publicitarios		936,019	3,248,371	4,979,191	5,514,137	5,734,702	5,964,090	6,202,654
Ingreso Neto de Estacionamiento		0	0	0	0	0	0	0
Otros Ingresos		1,482,465	3,351,134	4,979,191	5,514,137	5,734,702	5,964,090	6,202,654
Cuota Anual de Mantenimiento (CAM)		21,610,875	26,991,517	40,775,211	45,155,952	46,962,190	48,840,677	50,794,304
Cuota Anual de Publicidad (CAP)		5,370,507	8,907,570	13,591,737	15,051,984	15,654,063	16,280,226	16,931,435
Ing Agua Potable		317,937	940,235	1,458,608	1,615,315	1,679,928	1,747,125	1,817,010
Ing Energía Eléctrica		16,762,076	23,100,310	34,548,204	38,259,938	39,790,336	41,381,949	43,037,227
Ing Agua Helada		7,358,802	9,194,323	13,591,737	15,051,984	15,654,063	16,280,226	16,931,435
Otros Ingresos		2,355,482	2,684,000	2,718,347	3,010,397	3,130,813	3,256,045	3,386,287
Ingresos de Operación		53,775,680	71,817,955	106,683,844	118,145,569	122,871,392	127,786,248	132,897,698
Total de Ingresos del Proyecto		165,844,173	278,183,524	416,117,943	460,824,146	479,257,112	498,427,396	518,364,492
Egresos								
Nómina Operativa		14,704,828	14,494,650	15,215,407	15,824,023	16,456,984	17,115,264	17,799,874
Nómina Staff		2,024,151	2,396,035	2,533,913	2,635,270	2,740,681	2,850,308	2,964,320
Administración		3,441,565	3,889,209	4,086,799	4,250,271	4,420,281	4,597,093	4,780,976
Mantenimiento		6,545,944	7,566,243	8,495,714	8,835,542	9,188,964	9,556,523	9,938,784
Seguridad		6,928,466	6,876,986	7,093,566	7,377,309	7,672,401	7,979,297	8,298,469
Limpieza		3,880,962	4,338,787	4,574,187	4,757,154	4,947,440	5,145,338	5,351,152
Energía eléctrica		34,869,040	41,327,723	44,329,036	46,102,198	47,946,286	49,864,137	51,858,703
Agua		108,158	124,037	130,071	135,274	140,684	146,312	152,164
Otros Gastos (Fumigación, Carga Extintores, Jardinería, Rec. Basura)		2,881,719	3,164,995	3,338,506	3,472,046	3,610,928	3,755,365	3,905,579
Publicidad Experiencias		26,380	93,300	50,377	52,392	54,488	56,667	58,934
Gasto Total de Operación		75,411,213	84,271,964	89,847,576	93,441,479	97,179,138	101,066,304	105,108,956
Predial		2,481,492	2,481,492	2,580,752	2,683,982	2,791,341	2,902,995	3,019,114
Seguros		15,534,391	17,110,152	17,860,167	18,574,574	19,317,557	20,090,259	20,893,869
Otros gastos, honorarios legales, fiduciarios y concesión		594,871	612,664	698,419	726,355	755,410	785,626	817,051
Comisiones por comercialización		4,346,729	1,181,308	379,211	451,560	469,622	488,407	507,943
3% administración de inmuebles		6,141,878	8,532,887	12,483,538	13,824,724	14,377,713	14,952,822	15,550,935
CAPEX		0	0	0	0	0	0	0
Gasto Total del Inmueble		29,099,362	29,918,502	34,002,087	36,261,195	37,711,642	39,220,108	40,788,912
Total de Egresos Proyecto		104,510,575	114,190,466	123,849,663	129,702,674	134,890,780	140,286,412	145,897,868
NOI		61,333,598	163,993,058	292,268,281	331,121,472	344,366,331	358,140,984	372,466,624

Licencia de Construcción



CUMPLE CONTIGO



H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ
2016-2018

Dirección General de
Desarrollo Urbano

DIRECCION DE NORMATIVIDAD DE OBRAS ARQUITECTONICAS Y CIVILES.

No.Licencia: 74563 Folio: 2016-2018/5-2435/8

Fecha de Autorización: 28 09 2018
Día Mes Año

TOTAL DE PLANOS: 2

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

TIPO DE LICENCIA: **OBRA NUEVA**

VIGENCIA: Del: 26 De: Septiembre De: 2018 al: 26 de: Septiembre de: 2020

UBICACION DE LA OBRA

SM-47 MZ-01 LT-1-22 INT/U.P. UC-01 N° Oficial LOCALIDAD: CANCUN

CALLE: CARRETERA CANCUN - PTO. MORELOS CONDOMINIO MAESTRO CANCUN HEALTH CITY USO DE SUELO: COMERCIAL

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: CORPORACION CHADA, SA DE CV

DOMICILIO: SMZ-47/MZ-01/Lt 1-22/UC-01 CARRT. CANCUN-PTO. MORELOS

REPRESENTANTE LEGAL: MARGARITA DEL ROCIO MARTINEZ MARTINEZ


Vigencia en meses: 24

SUPERFICIE A CONSTRUIR:				
	OBRA NUEVA	AMPLIACIÓN	CAMBIO PROY	REGULARIZACION
SOT.	64,158.31			
P.B.	1,153.91			
MZE.				
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
M2	65,312.22			
P.U.	<u>36.27</u>			
COSTO:				
TOTAL <u>12,605,761.64</u>				

DESCRIPCION DE OBRA: PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO MALLTERTAINMENT CONSISTENTE EN SOTANO CON 2,070 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y 84 ESPACIOS PARA MOTOCICLETAS, BAÑOS PUBLICOS Y 29 NUCLEOS ESCALERAS


Rebuo oficial 1024888 Folio F-2018-374-5402

SELLO DEL D.R.O.
Colegio de Arquitectos
Cancún, A.C.




ARQ. JULIO SALINAS GARCÍA
D.R.O. 1155
CÉD. PROF. 605905

SELLO CORRESPONSABLES



Ayuntamiento Benito Juárez
Ing. Alberto Duarte Chaverría
Comisariado en Ingeniería Civil
CSE-02 CANCUN PROFESIONAL 000018




CORRESPONSABLE EN INSTALACIONES

ING. EUGENIO ALBERTO RAMIREZ RIOS
CORRESPONSABLE: C.I. 002

CONFORME ARTICULOS 44 Y 45 DEL REGLAMENTO DE OBRAS PROFESIONALES DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, VIGENTE.

SELLO DE DESARROLLO URBANO




H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ
2016-2018
CANCUN QUINTANA ROO
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

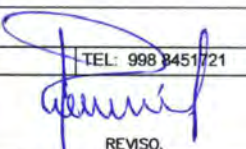
AUTORIZO

D.R.O. ARQ. JULIO SALINAS GARCIA

CED. PROF. 605905 No. D.R.O. 1155 TEL: 998 8451721



PROPIETARIO.



REVISOR.




**DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCION DE NORMATIVIDAD DE OBRAS ARQUITECTONICAS Y CIVILES
ORDEN DE PAGO**

TRAMITE: <u>OBRA NUEVA</u>			FOLIO NO. <u>D-NOAC-S-2435-2018</u>
PROPIETARIO: <u>CORPORACION CHADA, S.A DE C.V.</u>			FECHA: <u>07/09/2018</u>
UBICACIÓN: <u>S.M. 47 MZA. 1 LOTE 1-22 UC-01 CALLE CARR. CANCUN - PTO. MORELOS</u>			NO. CAN: <u>PENDIENTE</u>
PERITO: <u>ARQ. JULIO SALINAS GARCIA</u>			
OBSERVACIONES:	M2	P.U.	IMPORTE
<u>OBRA NUEVA</u>	<u>65312.22</u>	<u>36.27</u>	<u>2368874.82</u>
<u>0</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<u>0</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<u>IADS</u>	<u>0.00</u>	<u>0.10</u>	<u>236887.42</u>
TOTAL A PAGAR:			\$2,605,761.64
Elaboró			Yanet Infante Guzman

Conforme a los artículos 1, 2, 46-BIS, 67, 70 y 71 de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo publicada el 9 de Diciembre del 2014, en el Periódico Oficial, con base en el decreto 156 de la Honorable XIV Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo;
VIGENCIA: De conformidad con lo establecido en el Artículo 61 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez, se hace de su conocimiento que si dentro del término de 30 días naturales contados a partir de la fecha de entrega de la orden de pago al contribuyente, no se presenta el recibo de tesorería pasada y cobrada, el presente orden de pago quedará cancelado automáticamente.





H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ

2018-2021

01

Dirección General de

Desarrollo Urbano

DIRECCION DE NORMATIVIDAD DE OBRAS ARQUITECTONICAS Y CIVILES.	No.Licencia:	74563	Folio:	3258119
	Fecha de Autorización	28	09	2018
		Día	Mes	Año

TOTAL DE PLANOS:

22

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

CON BASE A LOS ARTICULOS 54 Y 56, CAPITULO I, TITULO CUARTO DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO. Y DEMAS RELATIVOS APLICABLES DE LOS ORDENAMIENTOS EN LA MATERIA.

Vigencia en meses 24

TIPO DE LICENCIA: AMPLIACION/CAMBIO DE PROYECTO/OBRA EXTERIOR

VIGENCIA: Del: 02 De: Diciembre De: 2019 al: 02 de: Diciembre de: 2021

UBICACION DE LA OBRA

SM-47	MZ-01	LT 1-22	INT/U.P. UC-01	N° Oficial	LOCALIDAD: CANCUN
CALLE: CARRETERA CANCUN-PTO. MORELOS			CONDOMINIO MAESTRO CANCUN HEALTH CITY		USO DE SUELO: COMERCIAL

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: FIDEICOMISO 3632

DOMICILIO: AV. PASEO TAMARINDOS N° EXT 90 INT TORRE 1 PISO 23


REPRESENTANTE LEGAL: CARLOS AUGUSTO MEDINA HERNANDEZ

SUPERFICIE A CONSTRUIR:

	CAMBIO DE PROYECTO OBRA NO EJECUTADA	AMPLIACION	CAMBIO PROY	OBRA EXTERIOR	
SOT.	-6,774.39	19,909.79	7,559.77		
P.B.	-1,153.91	60,401.75		18,478.70	
MZE.					
1.		6,253.19		5,381.69	
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					10% IADS
M2	-7,928.30	86,564.73	7,559.77	23,860.39	268,910.57
P.U.					TOTAL
COSTO:					2957467.00

SELLO DEL P.R.O.

Colegio de Arquitectos Cancún, A.C.



ARQ. JULIO SALINAS GARCIA
P.R.O. 1155
CÉD. PROF. 605905

SELLO CORRESPONSABLES

2016-2018

83

Ayuntamiento Benito Juárez

Ing. Alberto Dughe Charania

Corresponsable en Seguridad Extraordinaria

CSE-02 Cancún 913121027196

COMITÉ

COORDINADOR

CORRESPONSABLE EN INSTALACIONES

ING. EUGENIO ALBERTO RAMIREZ RIOS

CORRESPONSABLE: C.I. 002

CED. PROF. 132287


CONFORME ARTICULOS 44 Y 45 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ QUINTANA ROO, YORIENTE.

SELLO DE DESARROLLO URBANO

AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ

2018-2021

CANCUN, QUINTANA ROO



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ING. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ

DESCRIPCION DE OBRA: CAMBIO DE PROYECTO OBRA NO EJECUTADA EN SOTANO Y PLANTA BAJA; CAMBIO DE PROYECTO EN SOTANO; AMPLIACION EN SOTANO PLANTA BAJA Y NIVEL 1; OBRA EXTERIOR DE ESPEJOS DE AGUA, MUELLE, KIOSKO FUENTES, PERGOLADOS Y LONARIAS, PLAZA DE ENTRETENIMIENTO Y COMERCIAL

Recibo Oficial 611603

P.R.O. ARQ. JULIO SALINAS GARCIA		
CED. PROF. 605905	No. P.R.O. 1155	TEL. 9988454721

[Signature]

PROPIETARIO.

[Signature]

RAMON MANUEL SÁNCHEZ JARDON

REVISOR.

[Signature]

AUTORIZO

Adenda H: Currículums



Laura Cruz Directora Asociada

Paseo de los Tamarindos 60-B, Piso 2
Bosques de las Lomas, 05120
Cuajimalpa, CDMX
Directo: +52 (55) 8525 8076
laura.cruz@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Experiencia Profesional

Laura Cruz inició su carrera como valuadora en 2011 en Cushman & Wakefield. Su experiencia en valuación abarca distintos tipos de propiedades en México, incluyendo comercial, oficinas, multifamiliar, industrial y terrenos, siendo su área de especialización la valuación de centros comerciales. Ha ejecutado estudios para algunos de los principales desarrolladores y FIBRAS de este tipo de inmuebles en el país, tales como Grupo GICSA, Grupo MRP, FIBRA SOMA, Grupo Gigante Inmobiliario, entre otros. Además, ha realizado estudios de mercado y análisis de carteras de propiedades para marcas transnacionales. Su labor ha contribuido, principalmente, en la toma de decisiones de inversión y desarrollo, el cierre de contratos de crédito y refinanciamiento, la contratación de pólizas de seguros, y la definición de valores para contratos de arrendamiento y compraventa de propiedades y portafolios de bienes raíces.

Experiencia en Valuación

- Centros Comerciales.
- Edificios de Oficinas.
- Edificios de Uso Mixto.
- Multifamiliares.
- Terrenos.
- Estudios de Mayor y Mejor Uso.
- Desarrollos residenciales.
- Naves Industriales.
- Portafolios de Inmuebles Varios.

Principales Valuaciones

- Grupo MRP / Portafolio comercial / México / 950,000 m².
- Grupo Sordo Madaleno / Portafolio Comercial / México / 300,000 m².
- Grupo GICSA / Portafolio Comercial / Mexico / 260,000 m².
- Grupo Gigante Inmobiliario / Portafolio Comercial / México / 110,000 m².

Educación en Valuación

- Certificado Valuación de Proyectos y Empresas. IPADE *Business School*, 2024.
- Maestría en Valuación Inmobiliaria e Industrial y de Bienes Nacionales. Instituto Tecnológico de la Construcción, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), 2012 – 2013.
- Curso *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. *American Society of Appraisers*, 2011.

Educación

- Curso Finanzas Inmobiliarias. Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), 2015.
- Diplomado Edificios LEED – Proceso de Certificación. Tecnológico de Monterrey (ITESM), 2010.
- Licenciatura en Arquitectura con Esp. en Diseño Urbano. Tecnológico de Monterrey (ITESM), 2000 – 2005.

Lidia Juárez Valuador Asociado



Paseo de los Tamarindos 60-B, Piso 2
Bosques de las Lomas | México, D.F. 05120

Fax: +52 (55) 8525 8093
Directo: +52 (984) 801 0072

lidia.juarez@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Experiencia Profesional

Lidia Juárez ingresó a Cushman & Wakefield en 2021 como valuador asociado.

Arquitecta egresada del Tecnológico de Monterrey con Maestría en Administración Empresarial y Especialidad en Finanzas. Más de 10 años de experiencia profesional dentro del área de construcción, arquitectura y consultoría en la Riviera Maya. Certificada como EDGE EXPERT para consultoría de proyectos sustentables y enfoque LEED. Experiencia en Valuación inmobiliaria en Quintana Roo y alrededores. Miembro Activo de la Asociación Nacional de Realtors (NAR) y Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI). Miembro Activo del Instituto de Valuación (AI). Valuador con Registro Vigente No.159 en el Estado de Quintana Roo.

Experiencia en Valuación

- Lotes Vacantes
- Centros Comerciales
- Hoteles y Condohoteles

Educación en Valuación

- Maestría en Valuación Inmobiliaria, Industrial y de Bienes Nacionales. Tecnológico de la Construcción. Año 2019.
- Diplomado en Valuación de Arte y Mercado del Arte. Casa de Subastas Rafael Matos. Año 2021 y Curso de Valuación de Obras de Arte Pictórica, INDAABIN. Año 2023.

Educación

- Arquitectura, Tecnológico de Monterrey Campus Monterrey, 2005 – 2010.
- Diplomado en Administración de Proyectos por el PMI Project Management Institute Inc. 2012
- Certificado Insignia como Persona Altamente Efectiva. Asociación Franklin Covey. Año 2014.
- Curso LEED GREEN ASSOCIATE V4, Bioconstrucción y energía alternativa y talleres 101. Año 2020.
- Especialista en Protocolo, Universidad Panamericana, 2022
- Asesor Inmobiliario Acreditado en Quintana Roo. Matricula Estatal No. 10221612HGABB0FS008000421.
- Valuador Panamericano Certificado No.1333 (UPAV)



Juan Carlos Ulloa, FRICS, Director Ejecutivo Valuation & Advisory

Paseo de los Tamarindos No. 60-B-2° Piso
Col. Bosques de las Lomas | CDMX, C.P. 05120
Directo +5255 8525-8023, Móvil +52 1 55 54074020
juancarlos.ulloa@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Experiencia Profesional

Juan Carlos Ulloa es Director Ejecutivo de Servicios de Valuación en Cushman & Wakefield. En el año de 1996 ingresa a Cushman & Wakefield obteniendo importantes logros a corto plazo como consecuencia de su dedicación y experiencia siendo una pieza clave del destacado equipo regional basado en la Ciudad de México.

Después de graduarse en Arquitectura estudió una Maestría en Administración de la Construcción en la Universidad Iberoamericana.

Con más de 25 años de experiencia en Bienes Raíces, Juan Carlos ha sido responsable directo en atender a grandes empresas nacionales e internacionales cubriendo exitosamente sus necesidades en bienes raíces. Juan Carlos se especializa en tareas de Consultoría, Disposición y Servicios de Valuación.

Juan Carlos ha completado exitosamente todos los cursos de SAVAC (Sociedad de Arquitectos Valuadores) CCIM 101 y ha cursado el Diplomado en Bienes Raíces en el ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México) del ICEI (Instituto Comercial e Industrial). También es un Profesional Inmobiliario Certificado (PIC) por el AMPI.

Ha participado desde el año 2000 en conferencias y paneles internacionales en temas relacionados con bienes raíces. Sus cursos profesionales incluyen Valuación por Ingresos, Mejor y Más alto Uso, Valuación de Hoteles y Moteles, Normas y Estándares Internacionales de Valuación, Aspectos Legales e Impuestos para Bienes Raíces, Inversión en Bienes Raíces y Análisis de Inversión. Vive en la Ciudad de México, es casado y tiene dos hijos.

Afiliaciones Profesionales

- Valuador Registrado (RICS)
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Miembro Asociado No. 1296273
- Miembro Afiliado del Appraisal Institute, No. 533759.
- Exmiembro de Urban Land Institute (ULI) y del American Society Appraisers (ASA)

Formación

- Licenciatura de Arquitectura-Universidad Iberoamericana
- Maestría en Administración de Construcción-Universidad Iberoamericana
- CCIM 101-Cursos de Análisis Financieros
- SAVAC (Sociedad de Arquitectos Valuadores) Instituto Mexicano de Valuación (IMV)
- ITAM Diploma en Bienes Raíces (ICEI-Instituto Comercial e Industrial).