



Per·Se®



VILLASEÑOR *Per·Se*®

FRIENDS AND FAMILY

Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

Per·Se®

Contenido

INTRODUCCIÓN

Ubicación
Numeralia
Amenidades

PERSE

¿Quiénes somos?
Track record
Desarrollos Entregados
Desarrollos en Obra
Desarrollos en Pre-Construcción

PROPUESTA DE VENTA

Friends & Family
Prototipo Lock-Off
Planes de pago Friends and Family
Rendimiento en Re-venta

PERSE + LAPSO

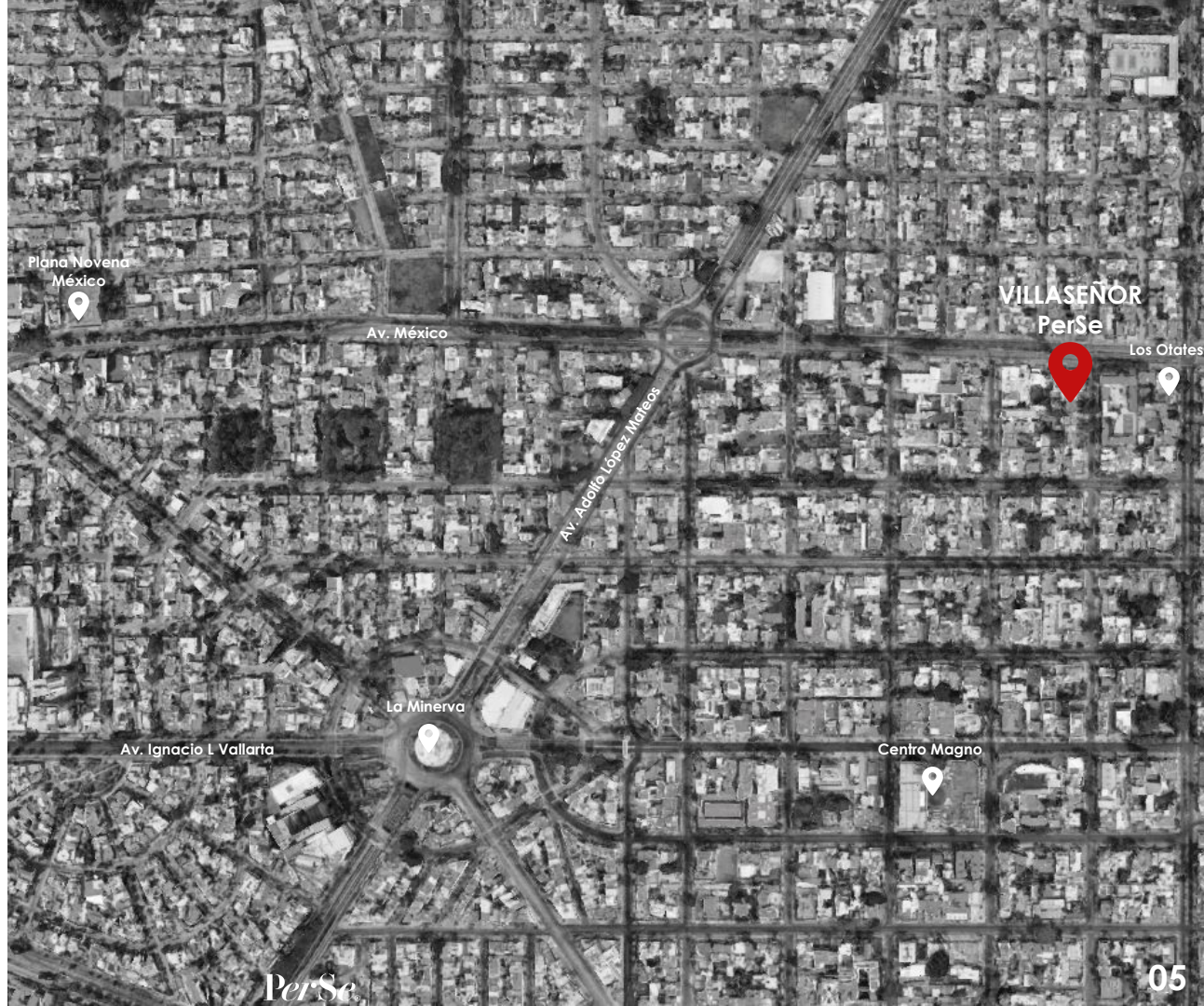
¿Quién es Lapso?
Empresa Aliada
Oferta de valor Lapso.at
Rendimiento de Renta Tradicional
Rendimiento de Renta a corta estancia
Otros prototipos F&F
Proceso de compra

Introducción

Ubicación

Villaseñor PerSe se encuentra sobre la calle Pablo Villaseñor, casi esquina con AV. México, en la parte más residencial de la colonia Arcos Vallarta

- Los Otates (1 cuadra)
- Lopez Mateos (3 cuadas)
- Centro Magno (5 cuadas)
- Av. Américas (6 cuadas)
- Av. Chapultepec (10 cuadas)
- La Minerva
- Centro comercial Midtown
- Plaza Novena México





Numeralia



24
Meses de obra



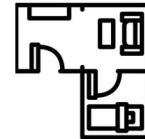
15
Niveles



1
Restaurante



145
Departamentos



8
Prototipos



20
Amenidades

Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

Amenidades



Restaurante



Pet Shower



Ciclopuerto



Accesibilidad
universal



Seguridad 24h



Lobby



Lounge



Coworking



Sala de juntas



Alberca



GYM



Fire Pit



Asoleaderos



Terraza



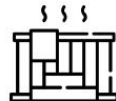
Sports bar



Asadores



Cocina gourmet



Jacuzzi



Área de yoga



Pet Zone



Playground

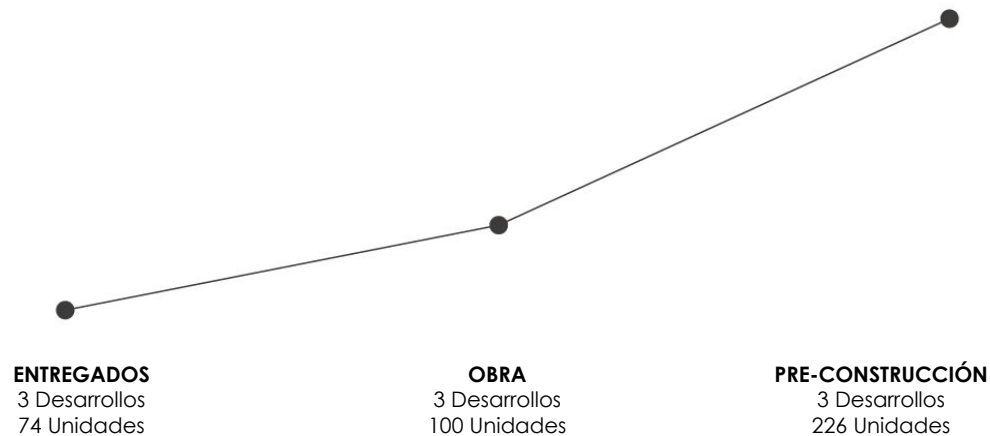
Per·Se®

PerSe Capital nace bajo la idea de
ver crecer nuestras ciudades y
convertirse en las metrópolis que
nos merecemos.





Track Record



Desarrollos entregados



GARIBALDI
Departamentos Providencia
2021
33 Departamentos
6 Oficinas
1 Local comercial



ALARCÓN
Pool de rentas Chapultepec
2022
22 Estudios
1 Local comercial



MONRAZ
Departamentos Monraz
2023
12 Departamentos

Desarrollos en obra



ASÍS
Pool de rentas Midtown
2024
38 Estudios



LÁZARO
Departamentos
Residencial Chapalita
2025
49 Departamentos



LA VENTA
Parque Industrial
Venta del Astillero
2025
13 Lotes de 1,500 a 2,300 m2

Desarrollos en pre-construcción



VILLASEÑOR
Departamentos Av. México
2026
145 Departamentos
1 Local Comercial



ESPAÑA
Departamentos Chapultepec
2026
54 Departamentos



PUERTO VALLARTA
Pool de Rentas
Puerto Vallarta Centro
2026
25 Estudios

Propuesta

Friends and Family

- Solo 20 de las 145 unidades del proyecto
- El MEJOR precio de la torre y la zona
- Hasta 21% de descuento vs precios de venta al público
- Prototipo Lock Off de MAYOR rendimiento en rentas
- Oferta de administración en rentas de Lapso.at
- Proyección de hasta 57% de margen en reventa a entrega y más de 11% de CAP en renta neta

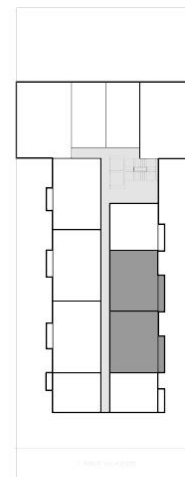
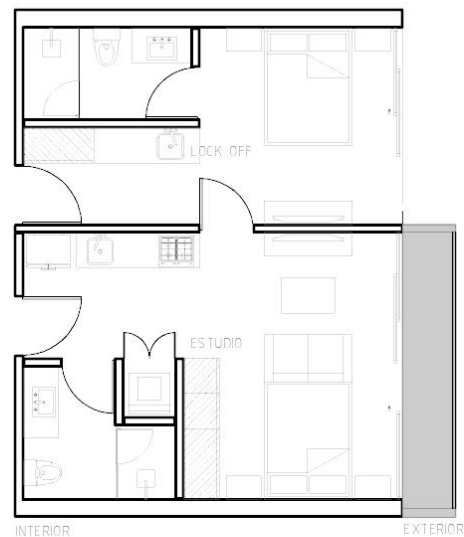


Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

Prototipo Lock-Off

El prototipo más rentable del proyecto consta de 2 estudios con entrada independiente en una sola escritura, permitiendo así maximizar las rentas tradicionales o por noche.

Niveles: 1 a 13
Vistas: Norte y Sur
Baños: 2
Cocinetas: 2
Habitaciones: 2
Medidas: 60 m²



UBICACIÓN EN PLANTA

Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.



Planes de pago Friends and Family

Contado:

- 90% Enganche 10% a Entrega
- 21% Descuento*

Contado Comercial:

- 50% Enganche 40% a 26 MSI 10% a Entrega
- 16% Descuento*

DESDE
\$ 3 MDP

Financiado:

- 30% Enganche 40% a 26 MSI 30% a Entrega
- 10% Descuento*

*Descuentos sobre precio de lista comercial abierto al público

RENTABILIDAD POR PLAN DE PAGOS

	CONTADO	CONTADO COMERCIAL	FINANCIADO
PRECIO	\$ 3,129,921	\$ 3,328,018	\$ 3,565,733
MARGEN DE PREVENTA**	57%	47%	37.8%
CAP RENTA TRADICIONAL**	7.5%	7.1%	6.6%
CAP RENTA POR NOCHE**	11.4%	10.8%	10.0%

*Precio de unidad en pisos medios; variable por piso, metraje y disponibilidad

**Proyecciones de rendimiento basadas en listas de precios internas, así como basadas en la oferta y demanda actual de estudios la zona Arcos Vallarta / Chapultepec

Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

Rendimiento Re Venta

PerSe proyecta una rentabilidad para revender los modelos Lock Off basándose en el plan de precios interno que se desarrollará durante la obra.

Precio desde: \$3,129,921*
Proyección de valor a entrega: \$4,912,788**
Proyección margen en reventa: \$1,782,867
% de margen de reventa: 57%

*Precio en plan de pago F&F Contado de unidad en pisos medios; variable por piso, metraje y disponibilidad.

**Valor proyectado con 24% de plusvalía sobre listas comerciales a entrega del proyecto + descuentos FandF en pago de contado.



Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

PerSe + Lapso

lapso.at

Empresa aliada

lapso.at nace bajo la necesidad de revolucionar la administración de departamentos por noche, excediendo las expectativas de nuestros huéspedes y entregando un mayor rendimiento a los propietarios.

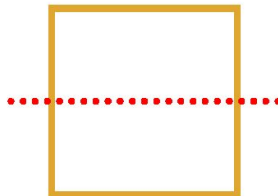
Calidad, comodidad y seguridad se encuentran con ocupaciones superiores, tecnología de punta y excelente mantenimiento en nuestros edificios.



Oferta de valor *lapso.at*



1 Departamento
60 m2
Renta Tradicional
\$14,000 libres
5.6% CAP



2 Estudios
60 m2
Renta Tradicional
\$19,800 libres
7.2% CAP



2 Estudios
60 m2
Administrados por
Lapso.at
En rentas corta estancia
\$30,000 libres
11.4% CAP



Rendimiento de Renta Tradicional

Dividiendo el departamento en dos unidades tipo estudio, el precio de renta por metro cuadrado aumenta hasta 30% y crece el volumen de clientes potenciales que buscan rentas accesibles.

Renta mensual:	\$24,000 (\$12,000 por estudio)*
Costo de administración + comisiones de renta:	\$4,320**
Renta libre Anual:	\$236,160
CAP Rate:	7.2% + plusvalía

*Proyección de a valor presente renta basada en oferta de estudios sin amueblar en la zona Arcos Vallarta / Chapultepec

**10% de costo de administración + mes de renta cada 12 meses por conseguir a inquilinos

Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

Rendimiento de Renta a Corta Estancia

PerSe proyecta una rentabilidad para revender los modelos Lock Off: **2** rentas en **1**, departamento basándose en el plan de precios interno que se desarrollará durante la obra.

Ocupación:	78%*
Renta por noche:	\$ 900*
Renta bruta:	\$ 42,401*
Costo de ocupación + Administración Lapso:	\$ 12,588**
Renta libre anual:	\$ 357,752
CAP rate:	11.4% + Plusvalía

*Proyección de precio por noche y ocupación basadas en la oferta y demanda actual de estudios la zona Arcos Vallarta / Chapultepec

**Costo de operación de \$7,500mxn mensuales + 12% de administración de Lapso.at



Imágenes, muebles y elementos decorativos son ilustrativos.
Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

**Otros prototipos
F&F**

Estudio

- ❖ Niveles: 3 y 12
- ❖ Vistas: Poniente
- ❖ Cuartos: 1
- ❖ Baños: 1
- ❖ Cajones: 0 a 1
- ❖ Tamaño: 41 a 42 m²
- ❖ Precio F&F: \$3 a \$3.3 MDP
menos descuentos



Costo de amueblado se negociará para precio preferencial*

2 Recámaras Lateral

- ❖ Niveles: 3, 6, 8, 11 y 13
- ❖ Vistas: Sur
- ❖ Cuartos: 2
- ❖ Baños: 2
- ❖ Cajones: 1 a 2
- ❖ Tamaño: 67 a 69 m²
- ❖ Precio F&F: \$4.3 a \$4.6 MDP
menos descuentos



Costo de amueblado se negociará para precio preferencial*

2 Recámaras Esquina

- ❖ Niveles: 8
- ❖ Vistas: Norte y Sur
- ❖ Cuartos: 2
- ❖ Baños: 2
- ❖ Cajones: 2
- ❖ Tamaño: 79 m²
- ❖ Precio F&F: \$5.1 MDP
menos descuentos



Costo de amueblado se negociará para precio preferencial*

1 Recámara Plus

- ❖ Niveles: 6
- ❖ Vistas: Norte y Oriente
- ❖ Cuartos: 2
- ❖ Baños: 2
- ❖ Cajones: 2
- ❖ Tamaño: 102 m2
- ❖ Precio F&F: \$5.0 MDP
menos descuentos

Departamento único



Costo de amueblado se negociará para precio preferencial*

2 Recámaras Esquina PB

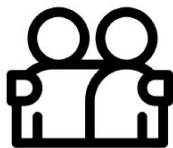
- ❖ Niveles: PB
- ❖ Vistas: Poniente
- ❖ Cuartos: 2
- ❖ Baños: 2
- ❖ Cajones: 2
- ❖ Tamaño: 173 m²
- ❖ Precio F&F: \$6.9MDP
menos descuentos

Departamento único

Costo de amueblado se negociará para precio preferencial*



Proceso de Compra



1.
Compra en
Friends & Family



2.
El valor de tu
departamento crece
durante obra



3.
Entrega y escritura



4.
Firmas contrato de
administración con
Lapso



5.
Amueblamos y
equipamos el de
partamento a precio
preferencial*



6.
Recibes rentas y
vendes cuando
quieras

Costo de amueblado se negociará para precio preferencial*

A black and white aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia. A multi-lane highway runs vertically through the center of the image, filled with cars. The city is densely packed with buildings of various heights, and mountains are visible in the far distance under a cloudy sky. A white rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the text 'Per·Se®'.

Per·Se®