

RESORT DE PLAYA · 5 ESTRELLAS · 4 DIAMANTES

Palmar Beach *Riviera Maya*

PUERTO MORELOS · QUINTANA ROO · CARIBE MEXICANO

PRECIO DE VENTA	HABITACIONES	SUPERFICIE	PLAYA
$220,000,000 USD	450	9.6 ha	180 m

01 · INVESTMENT SNAPSHOT

Un resort de 450 llaves *en primera línea* del Caribe

PRECIO $220M USD	TIPO DE ACTIVO Resort de playa	ESTADO ACTUAL En operación
LLAVES 450	PRECIO POR LLAVE* ≈ $488.9K USD	PRECIO POR M² DE TERRENO* ≈ $2,292 USD
SUPERFICIE DE TERRENO 9.6 ha · 96,000 m²	FRENTE DE PLAYA 180 m lineales	CATEGORÍA 5★ · 4 Diamantes
ESTRUCTURA DE VENTA Acciones de la Holding	CONSTRUCCIÓN · ÚLTIMA REMODELACIÓN 2000 · 2024	INGRESOS · EBITDA POR CONFIRMAR EN DATA ROOM

* Métricas derivadas por Great+Luxury a partir del precio de venta y la superficie declarada (9.6 ha); no sustituyen una valuación. Superficie construida y ocupación histórica POR CONFIRMAR EN DATA ROOM.

02 · RESUMEN EJECUTIVO

Palmar Beach Riviera Maya es un resort de playa de cinco estrellas con reconocimiento cuatro diamantes, 450 habitaciones, 9.6 hectáreas de terreno y 180 metros lineales de playa en Puerto Morelos, Quintana Roo, a 40 km de Cancún. Construido en el año 2000, ha tenido remodelaciones periódicas; la más reciente, en 2024.

El activo forma parte de una S.A. de C.V. con estructura Holding, por lo que la operación se realiza exclusivamente como **venta indirecta mediante la adquisición de las acciones**. Hoy opera con un grupo hotelero mexicano; el comprador puede subrogar el contrato o recibir el activo libre de operadora. Un nuevo Programa de Desarrollo Urbano (PDU) para la zona podría permitir incrementar el número de cuartos.

03 · CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Datos generales *e infraestructura*



CONJUNTO DE ALBERCAS Y EDIFICIOS DE HABITACIONES



ACCESO PRINCIPAL Y LOBBY

CATEGORÍA	5 estrellas	SUPERFICIE DE TERRENO	9.6 ha
RECONOCIMIENTO	4 Diamantes	FRENTE DE PLAYA	180 m lineales
HABITACIONES	450	TERRENO POR LLAVE*	≈ 213 m²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2000	SUPERFICIE CONSTRUIDA	POR CONFIRMAR
ÚLTIMA REMODELACIÓN	2024	OPERACIÓN	Grupo hotelero mexicano

* Derivado: superficie de terreno entre número de habitaciones. Superficies sujetas a verificación contra escrituras y planos en Data Room.

04 · HABITACIONES

450 llaves *con vista al Caribe*









TIPOS DE HABITACIÓN

- Studio King
- Deluxe King Studio
- Deluxe Queen Studio
- Deluxe Ocean View King
- Deluxe Ocean View Queen
- Family Suite, entre otras

AMENIDADES EN HABITACIÓN

- Jacuzzi interior
- Aire acondicionado
- Minibar y cafetera
- Pantalla LCD
- Balcón o terraza
- Caja de seguridad

Mezcla de habitaciones por tipo y tarifa promedio (ADR) por segmento: POR CONFIRMAR EN DATA ROOM

05 · AMENIDADES Y SERVICIOS

Un programa *completo* de resort



GASTRONOMÍA

— 8 restaurantes
— Opciones gourmet y temáticas
— Caribeño, italiano, internacional



BARES

— 6 bares
— Lounge y bares de alberca



SPA

— Tratamientos faciales y corporales
— Hidroterapia y masajes
— Salón de belleza



INSTALACIONES WELLNESS

— Sauna
— Baño turco
— Jacuzzi



ALBERCAS

— 5 albercas
— Incluye piscina infantil



FITNESS Y DEPORTE

— Gimnasio equipado
— Actividades deportivas



CENTRO DE CONVENCIONES

— Capacidad para hasta 200 personas
— Auditorio y eventos corporativos



PLAYA Y DEPORTE

— 180 metros lineales de playa
— Canchas de tenis

8	6	5	200
Restaurantes	Bares	Albercas	Personas en convenciones

06 · UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Puerto Morelos, *entre Cancún y Playa del Carmen*





i **Conectividad aérea.** En el corredor entre el Aeropuerto Internacional de Cancún y Playa del Carmen, puerta de entrada al Caribe Mexicano.

ii **Corredor de demanda.** Integrado al corredor Cancún–Riviera Maya, uno de los mercados hoteleros más relevantes de Latinoamérica.

iii **Entorno de baja densidad.** Puerto Morelos ofrece un ambiente más tranquilo que la zona hotelera de Cancún, orientado al descanso y la naturaleza.

iv **Escasez de frente de mar.** Disponibilidad limitada de terrenos con playa en la zona; el activo cuenta con 180 m lineales.

29.3M

Pasajeros atendidos por el Aeropuerto Internacional de Cancún en 2025, uno de los aeropuertos de mayor tráfico del país, con demanda internacional de Norteamérica y Europa.

Fuente: ASUR, cifras preliminares 2025, vía El Congresista (−3.5% vs. 2024).

07 · TESIS DE INVERSIÓN

Por qué *este activo*

01 Escala difícil de replicar

450 llaves sobre 9.6 hectáreas con 180 m de playa: un activo de este tamaño en primera línea del Caribe enfrenta hoy barreras de terreno, permisos y tiempos de desarrollo.

02 Activo en operación y actualizado

Resort operando, con remodelación reciente (2024) y categoría cinco estrellas / cuatro diamantes. Evita riesgo de construcción y de arranque.

03 Flexibilidad operativa

El comprador decide: subrogar el contrato con la operadora actual o recibir el activo libre para instalar su propia marca u operador; la terminación anticipada corre a cargo de la propietaria.

04 Upside por densidad

Un nuevo PDU para la zona podría permitir incrementar el número de cuartos sobre la misma superficie. Alcance y vigencia POR CONFIRMAR EN DATA ROOM.

05 Adquisición vía acciones

La compra de las acciones de la Holding transfiere una estructura diseñada para eficientar la fiscalidad de los bienes, sujeta a due diligence corporativo y fiscal.

08 · PERFIL DE INVERSIONISTA

Fondos y REITs hoteleros

Vehículos con mandato en hospitality de resort en mercados con ingreso dolarizado.

Family offices

Patrimonios que buscan un activo real trofeo, con flujo operativo y preservación de valor.

Grupos hoteleros

Operadores y cadenas que buscan entrar o consolidarse en el Caribe Mexicano con marca propia.

09 · ESTRUCTURA DE LA TRANSACCIÓN

Términos *de la operación*

PRECIO

$220,000,000 USD

Doscientos veinte millones de dólares americanos.

VEHÍCULO

S.A. de C.V. · Holding

El inmueble forma parte de los activos de una sociedad con estructura Holding, orientada a eficientar y optimizar la fiscalidad de los bienes que la integran.

MODALIDAD

Venta indirecta de acciones

La operación se realiza únicamente mediante la compra de las acciones de la Holding. No existe posibilidad de venta directa del inmueble.

REQUISITO DE OFERTA

Propuesta con depósito del 5%

Se atienden propuestas reales, concretas, por escrito y garantizadas con un depósito del 5% en cuenta escrow.

OPERACIÓN HOTELERA

Subrogación o terminación

Opera hoy con un grupo hotelero mexicano. La propietaria gestiona la terminación anticipada del contrato, salvo que el comprador opte por subrogarlo.

POTENCIAL URBANO

Nuevo PDU para la zona

Se prevé la expedición de un nuevo Programa de Desarrollo Urbano que podría incrementar el número de cuartos. ESTATUS POR CONFIRMAR

10 · PROCESO DE ACCESO A INFORMACIÓN

1

Contacto inicial

Manifestación de interés con Great+Luxury.

2

NDA

Firma de acuerdo de confidencialidad.

3

Acreditación

Perfil del inversionista y capacidad financiera (KYC / prueba de fondos).

4

Data Room

Información legal, corporativa, operativa y financiera; visita al activo.

5

Oferta formal

Propuesta por escrito con depósito del 5% en escrow.

11 · ESTATUS Y DOCUMENTACIÓN

Información *para due diligence*

RUBRO	ESTATUS DECLARADO	VALIDACIÓN
Estado de operación	Operativo · grupo hotelero mexicano	DECLARADO
Habitaciones y categoría	450 · 5 estrellas · 4 Diamantes	DECLARADO
Superficie de terreno y playa	9.6 ha · 180 m lineales	DECLARADO
Estructura de venta	Acciones de Holding S.A. de C.V.	DECLARADO
Precio de venta	$220,000,000 USD	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Documentación corporativa de la Holding	Actas, accionistas, poderes	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Situación jurídica y escritura del inmueble	—	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Zona federal / concesión de playa	—	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Uso de suelo, PDU y licencias	Nuevo PDU previsto	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Situación fiscal y contingencias	—	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Contrato de operación	Plazo, fees, penas por terminación	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Ingresos, EBITDA y ocupación histórica	—	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
CAPEX	Remodelación 2024	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Gravámenes	—	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM

Al tratarse de una venta de acciones, el due diligence debe cubrir tanto el inmueble como la sociedad Holding: pasivos, contingencias laborales, fiscales y contractuales de la entidad.

12 · AVISO LEGAL Y DUE DILIGENCE

El presente documento tiene fines exclusivamente informativos y no constituye una oferta vinculante, una oferta pública de valores ni una recomendación de inversión. La información aquí contenida ha sido proporcionada por terceros y no ha sido auditada ni verificada de forma independiente por Great+Luxury.

Precio, superficies, número de habitaciones, estructura corporativa, estatus operativo, alcance del PDU y cualquier otra cifra están sujetos a verificación documental, a la disponibilidad del activo y a cambios sin previo aviso. Las métricas derivadas (precio por llave, precio por m² de terreno, terreno por llave) son cálculos aritméticos ilustrativos y no representan una valuación.

Toda decisión de inversión deberá sustentarse en un due diligence legal, corporativo, fiscal, técnico, ambiental y financiero realizado por el inversionista y sus asesores. Documento confidencial; prohibida su reproducción o distribución sin autorización.

13 · CONTACTO

Equipo *Great+Luxury*

Comercialización de activos inmobiliarios de alto valor en México, Estados Unidos, España y Emiratos Árabes Unidos.

WEB

www.greatluxury.space

WHATSAPP

Contacto directo desde greatluxury.space

GREAT+LUXURY

INVESTMENT OPPORTUNITIES