

Ryo53
STUDIO SUITES

invertir en MEDELLÍN

Medellín hoy vive y disfruta una notable transformación social y urbana, que le ha valido el reconocimiento internacional por su carácter innovador. La ciudad se ha transformado y creando una imagen sobresaliente en el continente gracias al entretenimiento, la gastronomía, el deporte, la tecnología y la calidad humana de sus habitantes.

Hoy Medellín es una de las ciudades más atractivas del mundo.

-  *Uno de los mejores sistemas de transporte del continente.*
-  *Ciudad de categoría mundial. 2016 "Lee Kuan Yew World City Prize".*
-  *Medellín entre las 3 mejores del mundo para visitar, según Time Out (2022).*



Turismo y Hotelería

EN MEDELLÍN

LA MÁS ALTA OCUPACIÓN

En 2021 la ocupación hotelera promedio fue del 76%. Para 2022 alcanzó un 82% en promedio sin mostrar temporada baja en ningún mes.

6 A 8 NOCHES EN PROMEDIO

Se reportó que actualmente la mayoría de las reservas en la ciudad, un 21,4%, tienen una estadía proyectada de 6-8 noches en Medellín.

3,5 MILLONES DE TURISTAS EN 2023

Según Freddy Jaramillo gerente del Aeropuerto José María Córdova la cifra de viajeros internacionales al día alcanza los 9.000, mientras que en fechas pico roza los 11.000.

RECORD EN TURISTAS

Aunque en el año 2021 ingresaron 676.652 turistas a la ciudad, en 2022 la cifra se aproximó a 1'400.000, 200.000 más de lo proyectado por la Alcaldía de Medellín

\$215 MILLONES USD

Entre enero y octubre de 2021 los turistas gastaron en la ciudad unos \$800.218 millones de pesos que equivalen a \$215 millones de dólares, creciendo 93,3% comparado con el 2020 y 11,6% con el 2019.

UN PROYECTO ESTILO

Work & holiday

Aunque muchos turistas visitan nuestra ciudad unicamente buscando hacer turismo, existe una creciente demanda de un nuevo grupo de visitantes que no solo busca conocer y hacer turismo, sino también poder trabajar o estudiar mientras visitan nuestra ciudad.

Esta clase de turista es especial, ya que prefiere contar con un lugar privado donde trabajar cómodamente a estar desplazándose a lugares de trabajo compartido como co-workings, ya que estos normalmente no ofrecen privacidad ni la comodidad necesaria que ofrece un espacio de oficina dedicado.

Ventajas para el turista de tener un espacio de trabajo dedicado

- Evita sacar su computador a la calle
- Evita perder tiempo en desplazamientos
- Poder trabajar a cualquier hora
- Evitar ruidos y distracciones.



Ubicación ideal

Ubicado en un barrio con toda la tranquilidad cerca de la Universidad EAFIT, a zonas de oficinas, comercios y todo tipo de empresas

Ryo53
STUDIO SUITES

- 1 Estación Metro Aguacatala
🚶 5 minutos
- 2 Estación Metro Ayurá
🚶 10 minutos
- 3 Supermercado Jumbo
🚶 7 minutos
- 4 Universidad EAFIT
🚶 12 minutos
- 5 Centro de idiomas EAFIT
🚶 17 minutos
- 6 Universidad de Antioquia sede posgrado
🚶 20 minutos
- 7 Centro comercial Santafé
🚶 20 minutos
- 8 Centro Comercial Oviedo
🚶 22 minutos
- 9 Gimnasio Bodytech
🚶 4 minutos
- 10 Centro Comercial SAO PAULO
🚶 11 minutos

Turismo, trabajo y estudio en LA AGUACATALA



Población de estudiantes de afuera de Medellín universidad EAFIT 2022

Pregrado 3.414

Especialización 1.242

Maestría 1714

Doctorado 105

Total 6.475

Ubicado cerca de la Universidad EAFIT - una de las universidades más importantes del país - que recibe a más de 6.000 estudiantes de afuera de Medellín al año, cerca a zonas de oficinas, comercios y empresas.



Ryo53

STUDIO SUITES



Lobby Bar

*Imágenes de referencia están sujetas a cambios y no comprometen al grupo promotor.



Rooftop & Solarium



Suites

Todas nuestras habitaciones cuentan con lo mejor para poder trabajar o estudiar y tener un buen descanso. Las suites están diseñadas para ser usadas como pequeños apartamentos; dependiendo del tipo y metraje cuentan con una cama doble o cama sencilla, nevera, sofá o sofá cama, elementos oficina como mesa completa, silla hergonómica y tablero de apuntes.

Además cuentan con armarios, duchas completas, televisor smartv y outlets para conexiones eléctricas.

Los amplios ventanales darán luz y ventilación en el día y el sistema de blackout y aire acondicionado individual asegurarán el descanso.*

S - DESDE
25.52m²

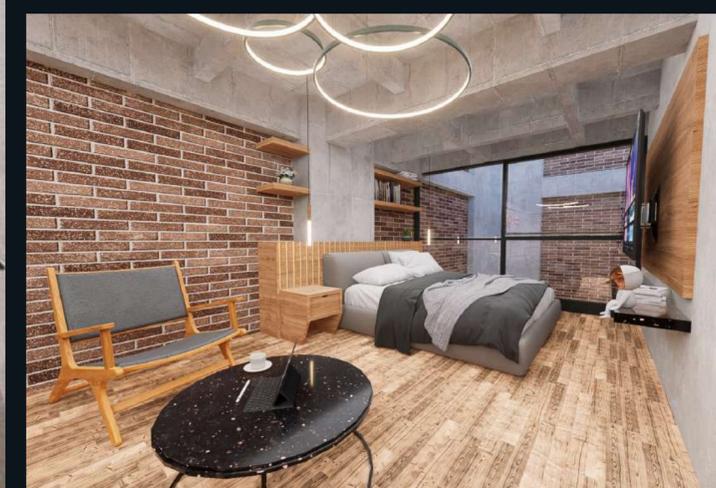
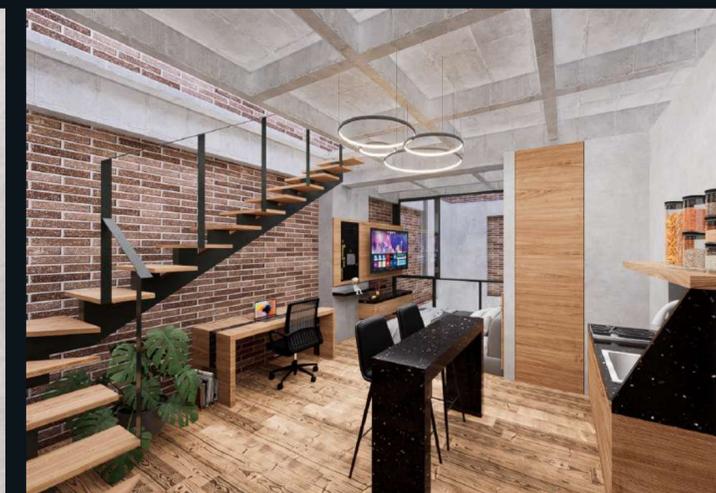
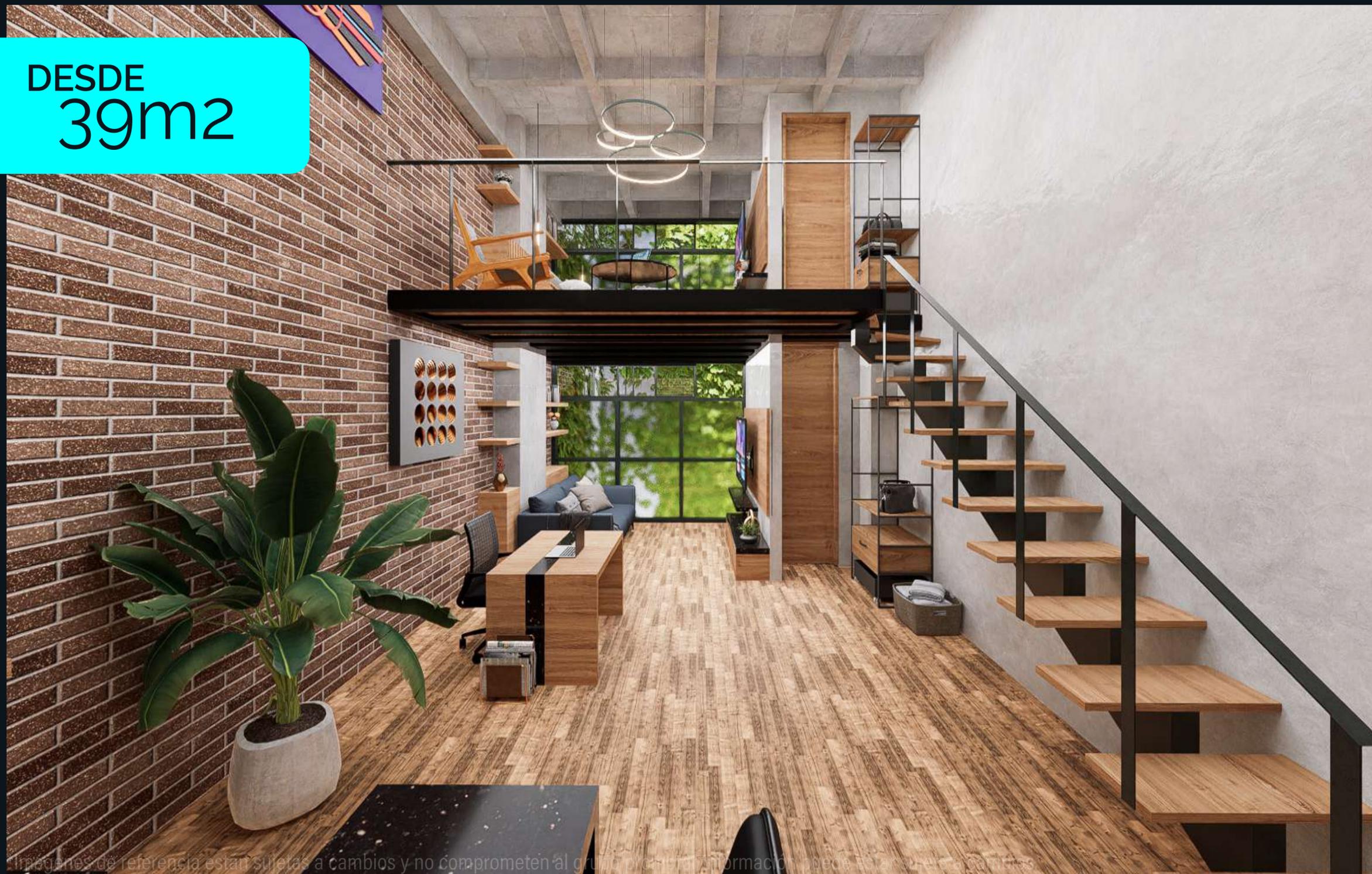


*Imágenes de referencia están sujetas a cambios y no comprometen al grupo promotor. Información puede estar sujeta a cambios.

Suite sencilla

Cuentan con una cama doble, espacio de trabajo dedicado con mesa y silla de oficina, armario, baño completo, mesa tipo barra y zona de preparación de alimentos*

DESDE
39m²

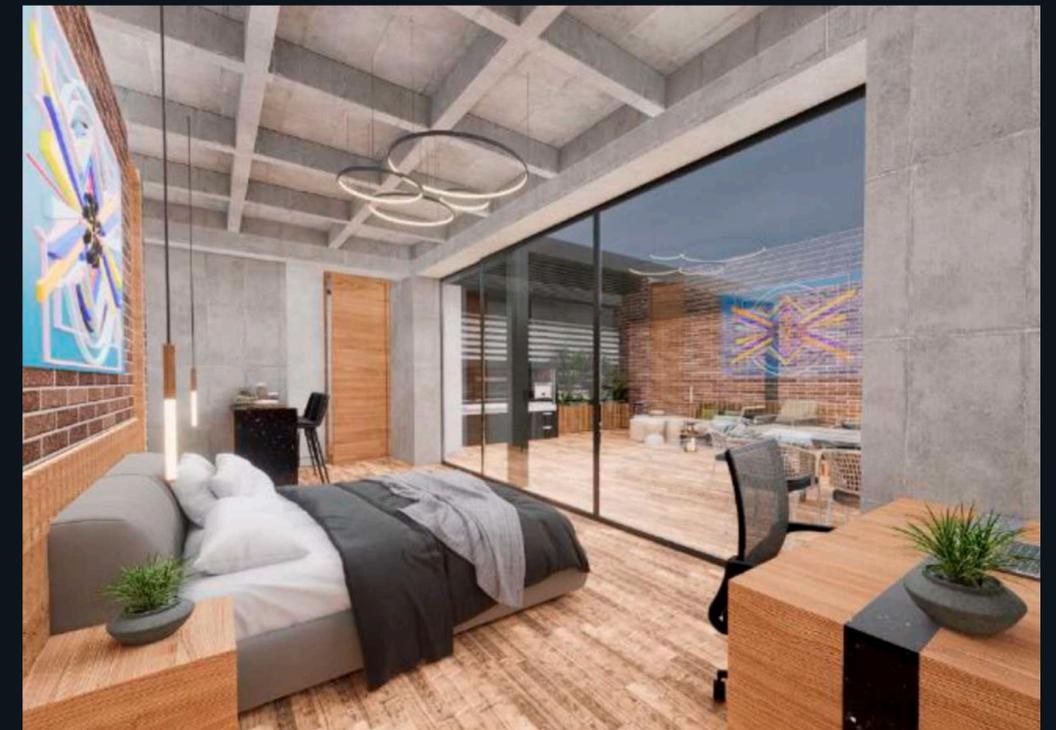


Imágenes de referencia están sujetas a cambios y no comprometen al grupo por el cual se brinda información, puede estar sujeta a cambios.

Duplex + Studio

Cuentan con mezzanine con cama doble, espacio de trabajo dedicado con mesa y silla de oficina, armario, baño completo, mesa tipo barra, sala con sofá y zona de preparación de alimentos.*

DESDE
26.82m²
+28.57m²
de terraza

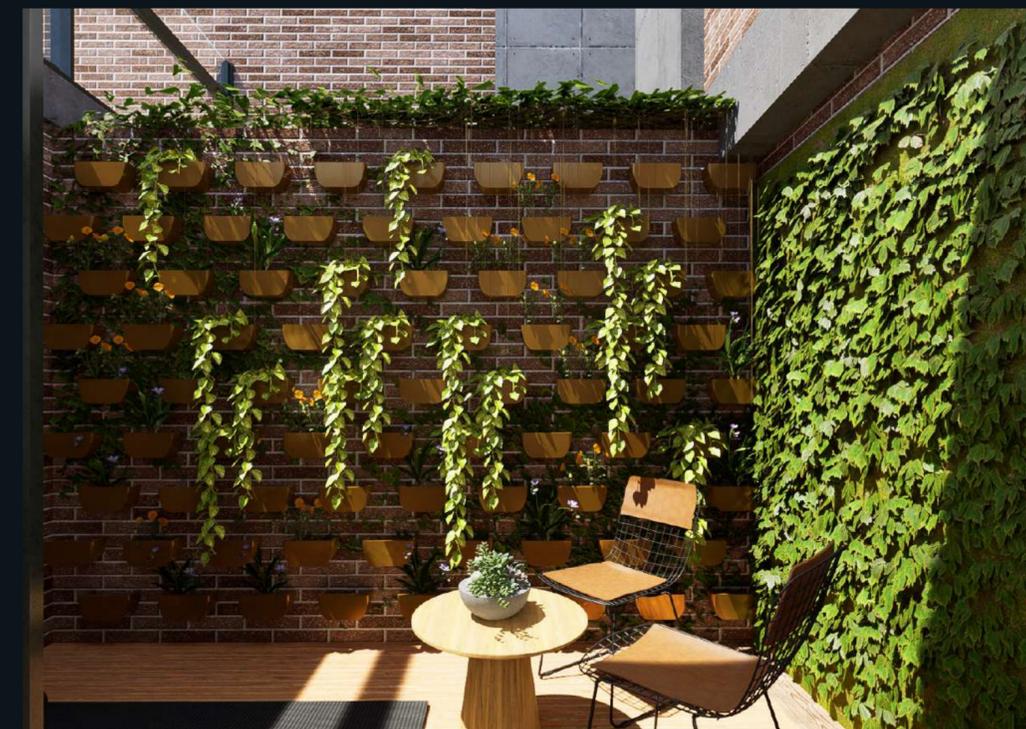


Suite + Terraza

Cuentan con mezanine con cama doble, espacio de trabajo dedicado con mesa y silla de oficina, armario, baño completo, mesa tipo barra, sala con sofá y zona de preparación de alimentos. La terraza cuenta con jacuzi, bbq y asoleadoras.*

Imágenes de referencia están sujetas a cambios y no deben ser utilizadas como referencia para el producto. Siempre consulte con el proveedor de esta oferta para cambios.

DESDE
30m²
+6.71m²
de Solarium



Suite + Solarium

Cuentan con cama doble, espacio de trabajo dedicado con mesa y silla de oficina, armario, baño completo, mesa tipo barra, sala con sofá y zona de preparación de alimentos. El solarium provee luz y ventilación.*



*Imágenes de referencia están sujetas a cambios y no comprometen al grupo promotor. Información puede estar sujeta a cambios.



Inversión y retorno

INVERSIÓN DESDE

\$364,774,100 *+DOTACIÓN*

SUITES  *Llave en mano*

COMPLETAMENTE TERMINADAS Y DOTADAS

17,5% E.A. *Con una valorización
estimada del 5% anual.*

TIR PROYECTADA ANUAL (BOLSA DE RENTAS)

Escritura individual

DE RENTA COLECTIVA

*Los números de la propuesta del negocio son una proyección calculada bajo una ocupación promedio del 72% y está basado en la ocupación promedio de la ciudad de Medellín. Variaciones en el mercado y factores externos pueden alterar el resultado. Los tiempos de construcción se calculan con base a tiempos y condiciones normales del mercado y al correcto desembolso de las cuotas por parte de los inversionistas. Invertir implica riesgos. Las rentabilidades pasadas no garantizan ni indican resultados futuros. Los rendimientos históricos, los rendimientos esperados o las proyecciones de probabilidad pueden no reflejar exactamente el rendimiento futuro real.

Modelo de negocio

Suites hoteleras

Con destinación para rentas de corta y media estadía.

Operación

Tendremos un único operador encargado de gestionar todos los servicios hoteleros. Aseo, mucamas, lavandería, alimentos y bebidas, mantenimientos y demás servicios que garanticen una gran experiencia para todos los huéspedes.

Comercialización

Se realizará mediante canales digitales propios, OTA`S (Canales de reservas digitales) y convenios institucionales. Toda la comercialización, gestión de reservas, pagos y revenue management, estará a cargo del operador,

Bolsa de renta

Este mecanismo permite rentabilidades más estables para los inversionistas, en el cual la sumatoria de todo lo generado por los activos de los inversionistas se reparte basado en el porcentaje de inversión de cada uno.

Preguntas Frecuentes

¿Debo firmar algún contrato con el operador?

El proyecto en representación de todos los propietarios firmará un contrato de operación con el operador hotelero para la comercialización completa del activo por un periodo mínimo de apertura y estabilización. Este contrato es de renovación automática y los copropietarios podrán tomar decisiones siempre y cuando exista quorum.

¿Qué tan sólida es esta inversión?

Es importante anotar que las inversiones inmobiliarias son conocidas en el mercado por ser de las inversiones más sólidas y los activos rara vez pierden valor ya que se pueden revitalizar de acuerdo a su uso.

Desde la creación del proyecto hemos tomado todas las medidas necesarias desde el diseño y la dotación de las unidades para que en el caso atípico en el que el turismo decaiga en Medellín, poder reconvertir el modelo existente a un modelo de renta tradicional donde la unidades continúen rentando así se castigue un poco la rentabilidad.

¿Puedo vender mi unidad cuando quiera?

¡Por supuesto!. Todos los inversionistas del proyecto al tener escritura inmobiliaria individual pueden vender su unidad cuando lo deseen, siempre y cuando el comprador se ajuste al modelo de negocio general que tenga la copropiedad en ese momento. Bien sea la estructura de 1 solo operador para renta colectiva u otra que se haya decidido en asamblea de copropietarios.

Modelo de operación

DE 1 SOLO OPERADOR PARA RENTA COLECTIVA

Este proyecto será operado por una sola compañía operadora bajo el modelo de bolsa de rentas, donde el operador se encargará de la gestión completa de las reservas, gestión de huéspedes, control de costos y rendición de cuentas y resultados, permitiendo a los inversionistas disfrutar de una verdadera renta pasiva.

Además, un solo operador tiene una mayor capacidad de negociación con proveedores y puede obtener mejores precios y condiciones en la adquisición de bienes y servicios. También es más fácil de gestionar y supervisar en términos de seguimiento de presupuestos y cumplimiento de metas.

| Diferencias operativas | 1 solo operador <i>Servicios hoteleros para todo el activo</i> | Auto operado <i>múltiples operadores independientes</i> |
|--|---|--|
| <i>Puedes usar tu inmueble cuando quieras</i> | ✓ | ✓ |
| <i>Vender tu inmueble cuando lo desees</i> | ✓ | ✓ |
| <i>Renta Pasiva de tu inversión</i> | ✓ | ✗* |
| <i>Front desk 24/7 y servicios hoteleros</i> | ✓ | ✗ |
| <i>Control de ingreso (uso de drogas o turismo sexual)</i> | ✓ | ✗* |
| <i>Control de tarifa de hospedaje</i> | ✓ | ✗ |
| <i>Retorno similar a otros inversionistas del proyecto</i> | ✓ | ✗ |
| <i>Experiencia en hotelería y hospedaje</i> | ✓ | ✗ |
| <i>Trabajar cuando todos descansan</i> | ✓ | ✓* |
| <i>Control de ocupación y vacancias</i> | ✓ | ✗ |
| <i>El inversionista se encarga de daños y mantenimientos</i> | ✗ | ✓ |
| <i>Vivir en tu suite por más de 2 meses</i> | ✗ | ✓ |
| <i>Contrato de operación con compañía operadora</i> | ✓ | ✗* |

Sujeto a revisión por parte del inversionista y a la disponibilidad, conocimiento, capacidad y experiencia del operador (en caso de haberlo).*

Usa tu suite a tu gusto*

En cualquier momento siempre y cuando no se encuentre ocupada o previamente reservada, podrás hacer uso de tu suite haciéndole saber al operador.

**Al usar tu suite, esta dejará de participar de la bolsa de rentas por el tiempo que la tengas en uso, lo cual afectará su rentabilidad esperada. Su uso puede tener un costo adicional para el propietario en caso de no generar ninguna rentabilidad durante ese periodo de facturación, teniendo en cuenta que la suite hace uso de servicios públicos y complementarios del proyecto sin generar un ingreso que los cubra.*



Tarifas hoteleras

Rentas de corta estadía (tarifa promedio)

\$60 USD Noche - Studio hasta 30mt2

\$70 USD Noche - Studio hasta 40mt2

\$80 USD Noche - Studio de más de 40mt2

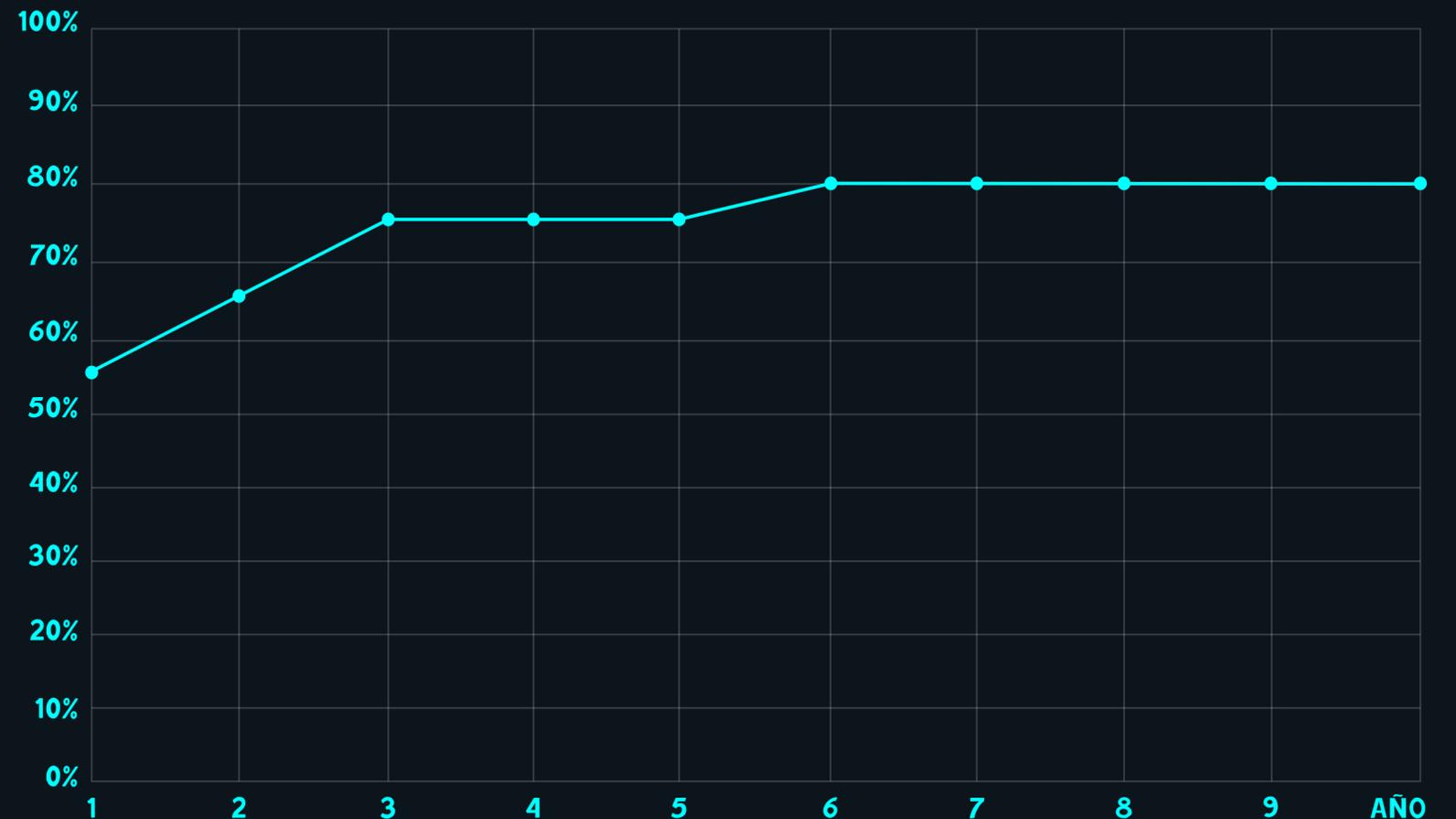
\$90 USD Noche - Studio de 50mt2 a 75mt2

\$125 USD Noche - Studio de más de 75mt2

*Dolar calculado a \$4.400 COP

** Habitaciones con terraza: 6 de 53

% Ocupación



Comparativa de precio promedio por noche en la zona: Hotel Du Parc \$590.000/noche, Hashtag 98 \$950.000/noche, Somos hotel \$845.000/noche, Click Clack \$960.000/noche, Art Hotel \$765.000/noche, Catorce Hotel Boutique \$565.000/noche, Celestino Hotel boutique \$750.000/noche.

Números importantes para nuestros inversionistas

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p><i>TIR ESTIMADA:</i> 17,5% E.A. <i>*Incluye valorización</i></p> | <p><i>SEPARACIÓN:</i> \$10'000.000 <i>*Se abonan al valor de la dotación</i></p> | <p><i>ROI:</i> 9 años</p> | <p><i>TOTAL SUITES</i> 46</p> |
| <p><i>OCUPACIÓN PROMEDIO:</i> 72%</p> | <p><i>INVERSIÓN DESDE:</i> \$364,774,100 <i>+DOTACIÓN</i></p> | <p><i>VALORIZACIÓN</i> 5% E.A.</p> | <p><i>CASH ON CASH:</i> 1,3% E.M. <i>*Luego de estabilizada la rentabilidad del activo</i></p> |
| | | <p><i>INICIO RENTAS</i> 1er trimestre 2025</p> | |

| | | | |
|--------------------------------------|---|--|---|
| <p><i>FORMA DE PAGO SUGERIDA</i></p> | <p>30% <i>ANTES DE INICIAR CONSTRUCCIÓN (AGOSTO 2023)</i></p> | <p>50% <i>18 CUOTAS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (18 MESES)</i></p> | <p>20% <i>CONTRA ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.</i></p> |
|--------------------------------------|---|--|---|

*Los números de la propuesta del negocio son una proyección calculada bajo una ocupación promedio del 72% y está basado en la ocupación promedio de la ciudad de Medellín. Variaciones en el mercado y factores externos pueden alterar el resultado. Los tiempos de construcción se calculan con base a tiempos y condiciones normales del mercado y al correcto desembolso de las cuotas por parte de los inversionistas. Invertir implica riesgos. Las rentabilidades pasadas no garantizan ni indican resultados futuros. Los rendimientos históricos, los rendimientos esperados o las proyecciones de probabilidad pueden no reflejar exactamente el rendimiento futuro real.



Ryo53

STUDIO SUITES

Invierta hoy

3004923337
3145613886

WWW.MACCA.COM.CO

*Imágenes de referencia están sujetas a cambios y no comprometen al grupo promotor.

Con el respaldo de:



Alianza
fiduciaria

NOTA: Las imágenes empleadas en las piezas de promoción del PROYECTO RYO53, son ejemplos digitales de referencia del diseño, presentado por el equipo constructor, pueden variar en la apreciación y construcción final. Las áreas privadas y construidas podrán tener ajustes como consecuencia de razones técnicas y las modificaciones en la licencia de construcción ordenadas por Curaduría o Alcaldía. Toda la decoración, muebles, electrodomésticos, gasodomésticos, y demás elementos que aparecen en las imágenes, son solo una ambientación decorativa con el fin de ilustrar la utilización de los espacios y no constituyen, en absoluto parte de los apartamentos. Los acabados y especificaciones finales serán los que se acuerden y se firmen al momento de la compra.