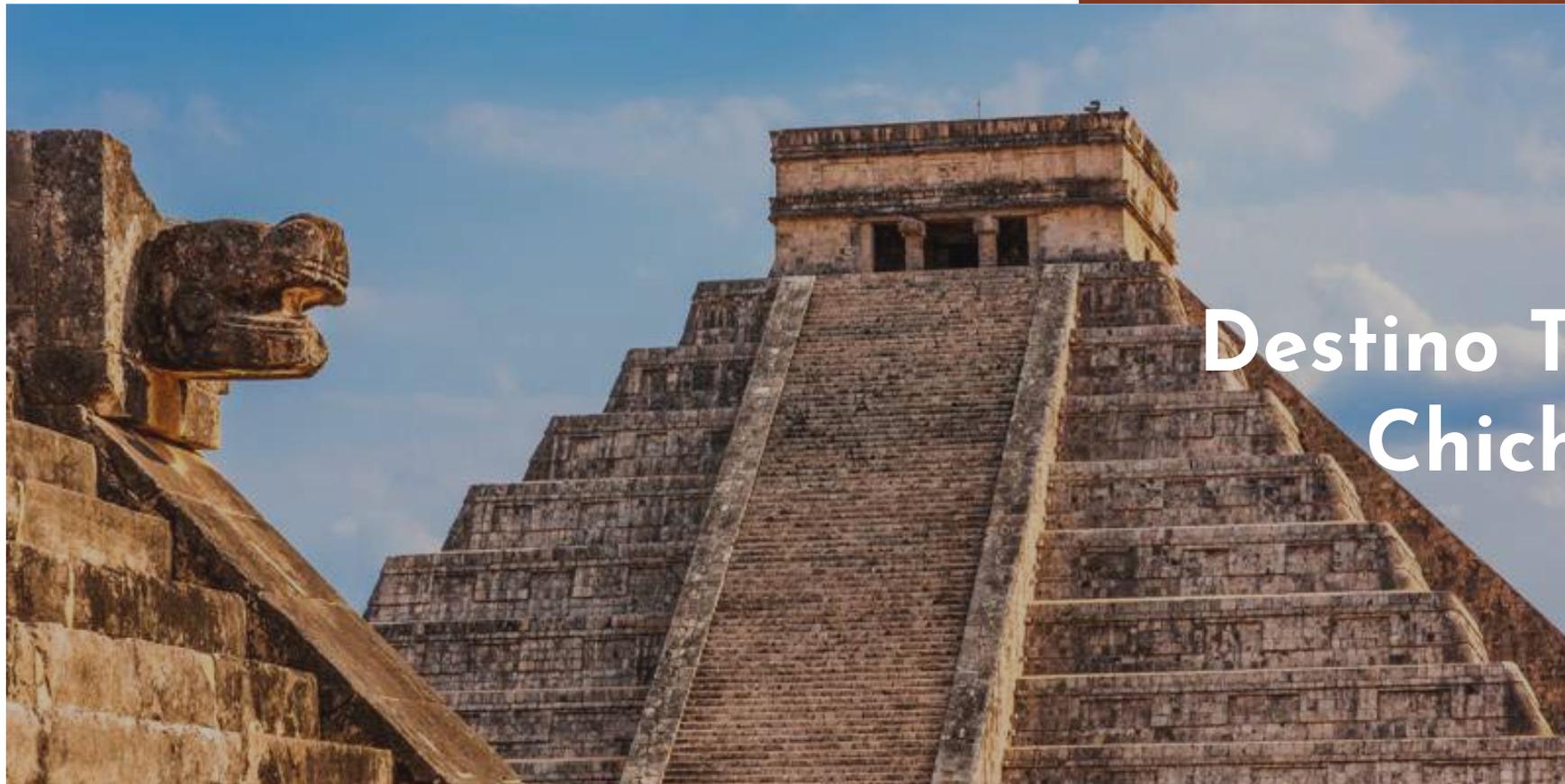


[www.ciclocorp.com](http://www.ciclocorp.com)



# Destino Turístico Chichén Itzá

---

2023



# Destino Turístico Chichén Itzá

---

El Destino Turístico Chichén Itzá, es el destino turístico para vivir la cultura Maya.

Un destino para saborear la espectacular cocina Yucateca, caminar los senderos de árboles y aves, nadar en el centro de la tierra y conectar con el alma de la gente.

Un nuevo destino turístico, con un origen milenario.

# El Nuevo Destino

---

## **Experiencias Únicas**

Exaltar los elementos culturales, patrimoniales y ambientales locales y de la cultura maya, como la base para ofrecer productos turísticos, de entretenimiento y bienestar globales.

## **Diseño Sustentable**

Incluir las mejores prácticas de diseño sustentable adaptada a cada servicio, procurando la conservación de la flora y fauna existente, disminuyendo los niveles de polución e innovando en el manejo de desechos, agua y generación de energía.

## **Servicios Turísticos de Primer Nivel**

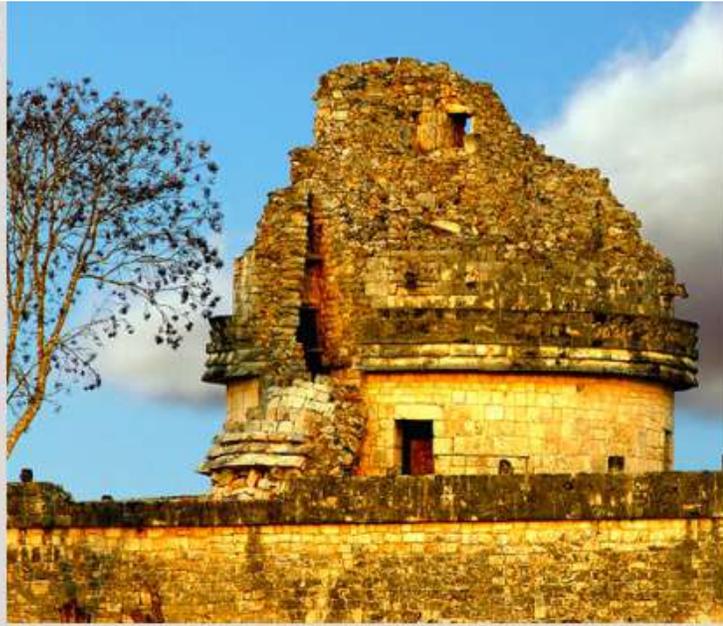
Ofrecer servicios turísticos, de entretenimiento y bienestar líderes en su segmento, con la mayor calidad en diseño, infraestructura y modelo de operación, que responda progresivamente a las necesidades del mercado.

## **Entretenimiento Familiar**

Fomentar que los miembros de una familia puedan encontrar experiencias gratificantes, variadas y adaptadas a sus gustos, en un entorno seguro y cómodo.

## **Valor para los Inversionistas y Comunidades**

Generar rentabilidad económica para CICLO y los socios inversionistas en los distintos servicios turísticos, así como crear valor para las comunidades cercanas a través de empleo decente, respeto a su entorno e integración positiva con el proyecto.



# Sitio Arqueológico de Chichén Itzá



NEW 7  
WONDERS

# Aeropuerto Internacional de Chichén Itzá



AEROPUERTO  
INTERNACIONAL DE  
CHICHEN ITZA



Sitio Arqueológico  
de Chichén Itzá

5km



Aeropuerto Internacional de  
Chichén Itzá

3km

Destino Turístico  
Chichén Itzá

Destino Turístico  
Chichén Itzá es la  
puerta al Mundo Maya.

El Mundo Maya es la  
region turística más  
importante en México y  
el Caribe, con un  
mercado de 25 millones  
de turistas al año.

Al visitar Destino  
Turístico Chichén Itzá,  
podrás disfrutar de las  
playas de Cancún y de  
la Riviera Maya así  
como Tulum, las  
ciudades colonials y  
sitios arqueológicos de  
la Península de Yucatán  
y las reservas naturales  
de gran valor.

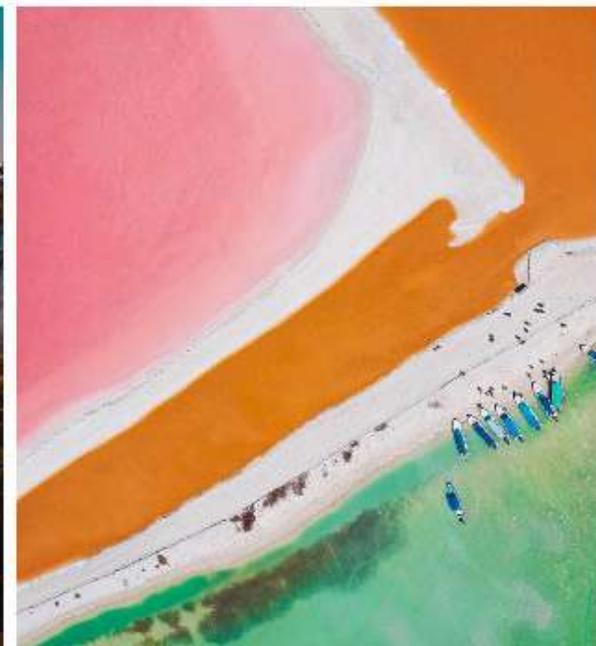
Cancún



Tulum



Valladolid



Uxmal

Mérida

Las Coloradas



180 km  
Aeropuerto  
Internacional  
de Mérida



190 km  
Aeropuerto  
Internacional  
de Cancún



200 km  
Progreso



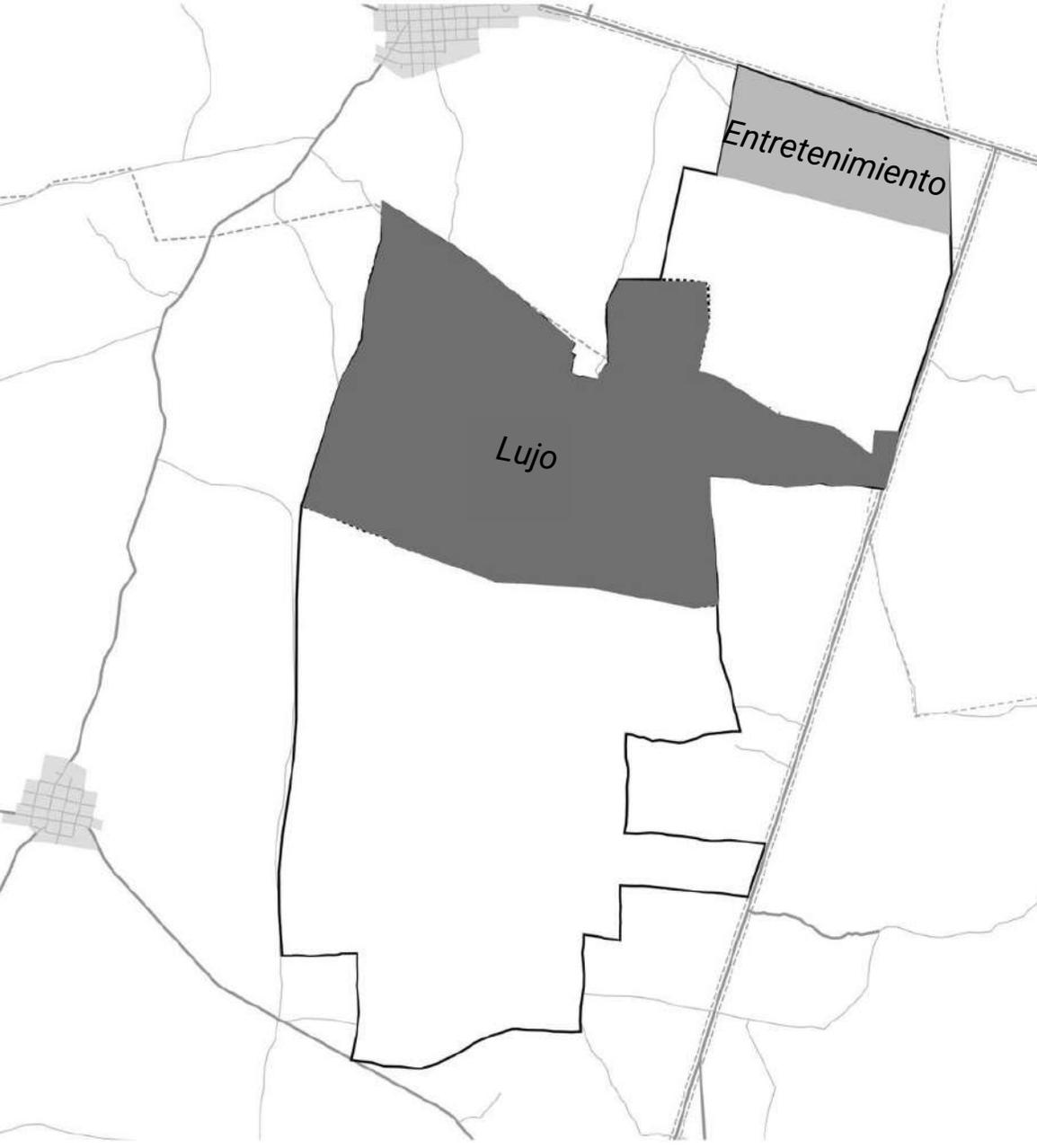
200 km  
Cozumel



130 km  
Tulum



Pronto...  
"Tren Maya"



# Fase 1

---

**180 hectáreas**

**150 millones de  
dólares inversión  
estimada total**

*500 millones de dólares inversión  
estimada total del proyecto completo*

# Área de Lujo



**HOTEL HIGH-END**  
*40.7 millones de dólares*



**RESIDENCIAS**  
*Preventa*



**CAMPO DE GOLF - 18 HOYOS**  
*18.9 millones de dólares*



**RETAIL**  
*7 millones de dólares*

# Área de Entretenimiento



**HOTEL DE 250 LLAVES**  
**27.7 millones de dólares**



**CAMPO CORTO - 9 HOYOS**  
**7 millones de dólares**



**PARQUE ACUÁTICO**  
**13.5 millones de dólares**

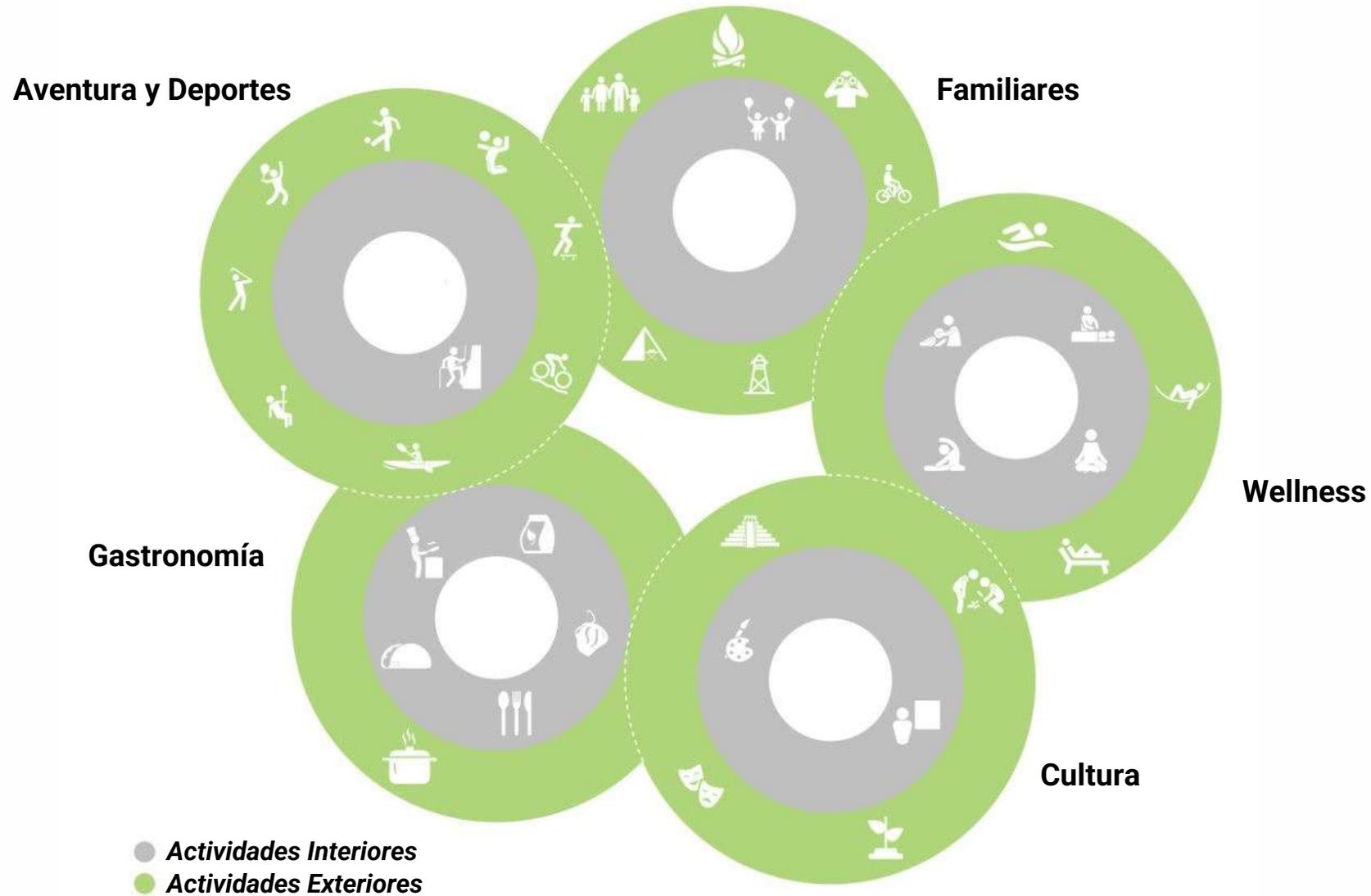


**PARQUE DE AVENTURAS**  
**11.5 millones de dólares**



**PARADOR TURÍSTICO**  
**6.7 millones de dólares**

# Experiencias y Actividades



# ANÁLISIS DE MERCADO

# Las Siete Maravillas del Mundo Moderno

	 Gran Muralla China	 Coliseo	 Taj Mahal	 Petra	 Cristo Redentor	 Machu Picchu	 Chichén Itzá
<b>Turistas por año</b>	10 millones	7.4 millones	6.9 millones	1.3 millones	2 millones	1.5 millones	2.6 millones
<b>Gasto promedio en alojamiento por noche por persona</b>	135 dólares	160 dólares	100 dólares	100 dólares	84 dólares	172 dólares	30 dólares

# Turistas - 2022

## *Yucatán & Quintana Roo*

---

### De donde vienen:

- 63% son turistas internacionales.
- Estados Unidos, Canadá, Europa y Colombia.

### Como llegan:

- 20 millones de pasajeros aéreos.
- 5.5 millones de pasajeros de cruceros.

### En donde se quedan:

- 75% de los turistas de Quintana Roo se hospedan al menos una noche en un hotel de 5 estrellas.
- Estadía promedio pernocta: 4.1
- 23% de los turistas de Yucatan se hospedan al menos una noche en un hotel de 5 estrellas.
- Estadía promedio pernocta: 1.6
- **Turistas de 5 estrellas: 13.3 millones**



# Actividades Turísticas - 2022

*Yucatán & Quintana Roo*

---



- 4.5 millones de turistas visitan destinos arqueológicos y ecológicos.



- Un millón de turistas se hospedan en ***Pueblos Mágicos***.
- 10% del turismo de Yucatán y Quintana Roo.



- 3.5 millones de turistas visitan **Parques Acuáticos y Parques de Diversión** en Quintana Roo.
- Precio promedio de boletos de bajo costo: 50 dólares
- Precio promedio de boletos de alto costo : 113 dólares



- 250,000 rondas de golf jugadas.
- 21,000 rondas de golf por campo en promedio.
- Green fee promedio: 220 dólares.

# Mercado Potencial

## Mercado Objetivo



## Mercado Previsto DTCl

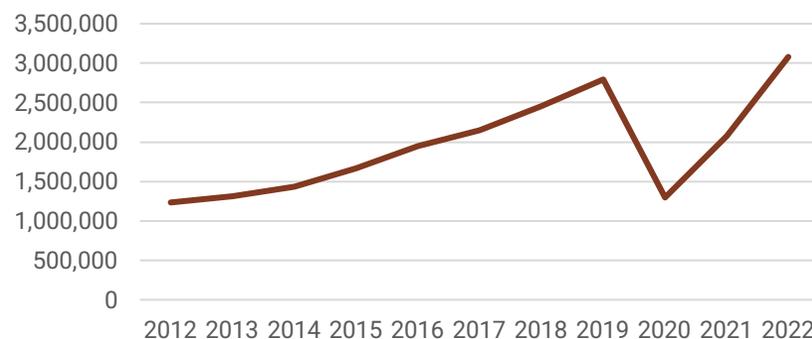
# Seguridad, Turismo y Hotelería en Yucatán

- De acuerdo al Índice de Paz, Yucatán es el estado de México más seguro para invertir, con resultados de seguridad similares a Austria, Dinamarca, Singapur, Japón y Canadá.
- Durante los cinco años previos a la pandemia, el número de turistas que visitaban Yucatán se incrementó a un ritmo promedio de 14.2% anual, el más alto en toda la región.
- **Durante el primer cuatrimestre del año, el crecimiento de pasajeros se ha incrementado un 40% respecto al primer cuatrimestre de 2022.**

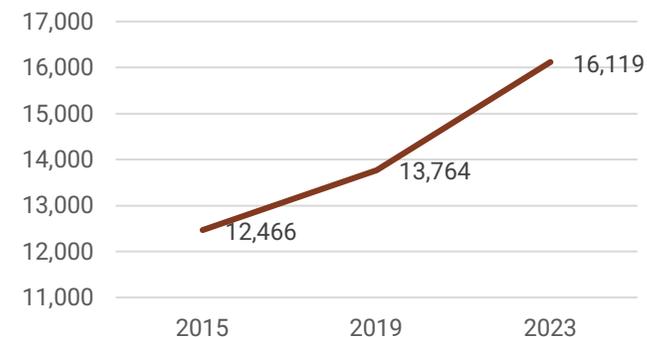
- **Entre 2015 y 2023, el número de habitaciones de hotel en Yucatán se incrementó un 30%, pasando de 12 mil a más de 16 mil habitaciones.**

	Estado/País	Calificación
	Yucatán	1.254
	Dinamarca	1.296
	Austria	1.3
	Singapur	1.326
	Japón	1.336
	Canadá	1.389

Movilización de turistas vía aérea en Yucatán 2012-2023



Número de habitaciones en hoteles de Yucatán 2015-2023





FASE 1

COMPONENTES Y  
RUTA DE INVERSIÓN

# Hospitalidad

	Lote e Inversión	Posibles Operadores	Distribución de Inversión
Hotel High-End	10 hectáreas 40.7 millones de dólares inversión total estimada	Dream Hotel Group Marriott Hyatt LXR por Hilton	Infraestructura Interior (25%) Infraestructura Exterior(50%) Instalaciones y Equipamiento (20%) Estudios Preliminares (5%)
Hotel 250 llaves	10 hectáreas 27.7 millones de dólares inversión total estimada	IOH por Posadas Doubletree por Hilton Hyatt	Tiempo de Construcción: 21 meses

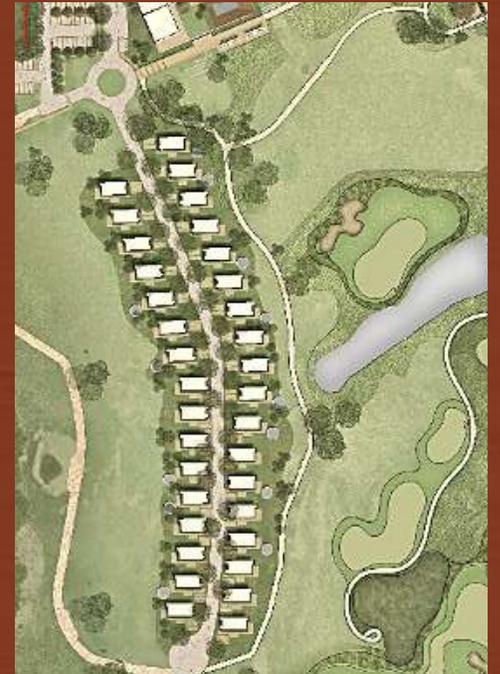
Información Financiera	10 Años Promedio	10 Años Total
Hotel High-End	EBITDA: 43% Habitaciones: 60 Precio Promedio por Habitación: \$720	Ingresos: 123 millones de dólares Gastos: 70.1 millones de dólares EBITDA: 52.9 millones de dólares
Hotel 250 llaves	EBITDA: 25% Habitaciones: 250 Precio Promedio por Habitación: \$199	Ingresos: 130.6 millones de dólares Gastos: 97.9 millones de dólares EBITDA: 32.7 millones de dólares



	<b>Lotes</b>	<b>Posibles Operadores</b>
Branded Residences	<p>40 Branded Residences</p> <p>Terrenos: 2,500 a 3,500 m<sup>2</sup></p> <p>Construcción: 800 a 1,000 m<sup>2</sup></p>	Norman Estates
Villas	<p>400 villas</p> <p>Terrenos: 500 to 700 m<sup>2</sup></p> <p>Construcción: 300 to 500 m<sup>2</sup></p>	Ciclo Desarrollos

<b>Información Financiera</b>	<b>10 Años Promedio</b>	<b>10 Años Total</b>
Branded Residences	<p>Preventa: 30% del total</p> <p>EBITDA: 30%</p>	<p>Ingresos: 260 millones de dólares</p> <p>Gastos: 182 millones de dólares</p> <p>EBITDA: 78 millones de dólares</p>
Villas	<p>Precio promedio por Branded Residence: 1.5 millones de dólares</p> <p>Precio promedio por Villa: 500,000 dólares</p>	

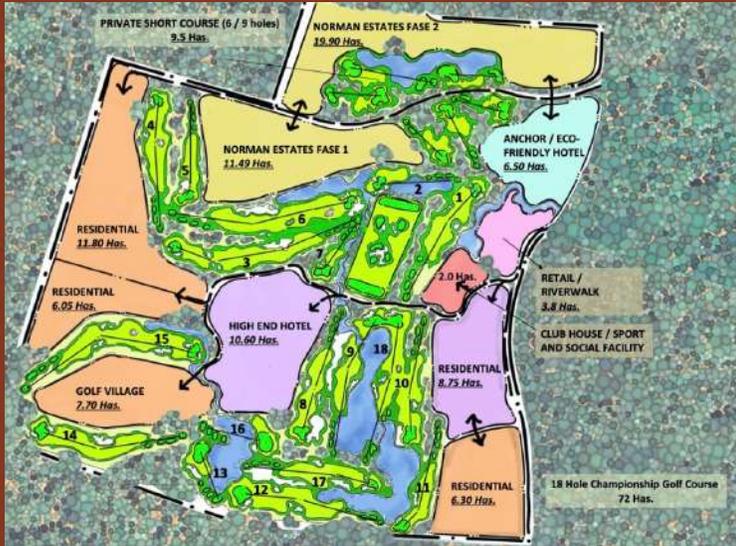
# Residencias



Lote e Inversión	Posibles Operadores	Distribución de Inversión
<p>90 hectáreas</p> <p>25.9 millones de dólares inversión total estimada</p>	<p>Troon Golf &amp; Club Management</p> <p>KemperSports</p> <p>Wallgrow International</p>	<p>Pre-Construcción (10%)</p> <p>Limpieza y Movimiento de Tierra (35%)</p> <p>Construcción y Moldeado (45%)</p> <p>Paisajismo (10%)</p> <p>Tiempo de Construcción: 15 months</p>

# Campo de Golf Profesional y Campo Corto

10 Años Promedio	10 Años Total
<p>EBITDA: 26.7%</p> <p>Rondas Anuales: 11,000</p> <p>Green Fee Promedio: \$182.50</p>	<p>Ingresos: 21.8 millones de dólares</p> <p>Gastos: 15.9 millones de dólares</p> <p>EBITDA: 5.8 millones de dólares</p>

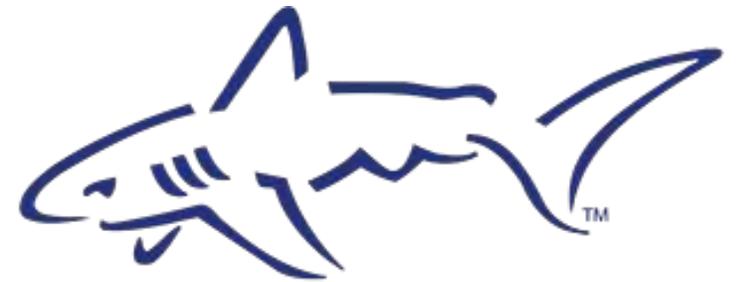


# Campo de Golf Profesional y Campo Corto

Greg Norman Golf Course Design es reconocida como la principal firma de diseño de campos de golf en el mundo, con alrededor de 115 campos abiertos y varios más en desarrollo, en 34 países, en todos los continentes, muchos de los cuales han ganado prestigiosos premios de diseño.

Con la filosofía de diseño distinguida por crear campos de golf con el menor impacto ambiental, integrados con el entorno y resaltando los elementos sociales y naturales del sitio.

*"Begin with the end in mind"*



**GREGNORMAN™**  
GOLF COURSE DESIGN

Lote e Inversión	Posibles Operadores	Distribución de Inversión
<p>20 hectáreas</p> <p>13.5 millones de dólares inversión total estimada</p>	<p>Shark Wake</p> <p>Crystal Lagoons</p> <p>Unlimited Developments</p> <p>Whitewater</p>	<p>Infraestructura Interior (20%)</p> <p>Infraestructura Exterior (45%)</p> <p>Instalaciones y Equipamiento (15%)</p> <p>Planta de Tratamiento (15%)</p> <p>Estudios Preliminares (5%)</p> <p>Tiempo de Construcción: 12 meses</p>

10 Años Promedio	10 Años Total
<p>EBITDA: 57%</p> <p>Visitantes Anuales: 450,000</p> <p>Entrada Promedio: \$55.25</p>	<p>Ingresos: 270.7 millones de dólares</p> <p>Gastos: 115.7 millones de dólares</p> <p>EBITDA: 155 millones de dólares</p>

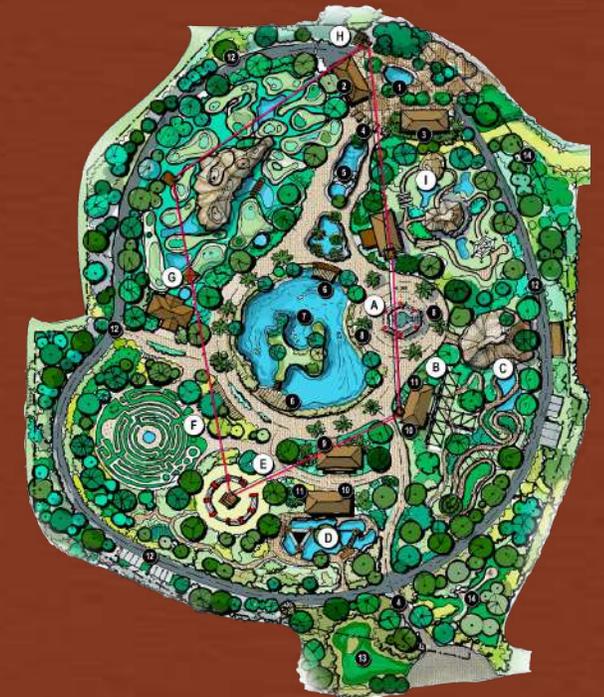
# Parque Acuático



Lote e Inversión	Posibles Operadores	Distribución de Inversión
<p>20 hectáreas</p> <p>11.5 millones de dólares inversión total estimada</p>	<p>Ventura Entertainment</p>	<p>Infraestructura Interior (20%)            Infraestructura Exterior (45%)            Instalaciones y Equipamiento (30%)            Estudios Preliminares (5%)</p> <p>Tiempo de Construcción: 12 meses</p>

10 Años Promedio	10 Años Total
<p>EBITDA: 49.4%</p> <p>Visitantes Anuales: 300,000</p> <p>Entrada Promedio: \$36.50</p>	<p>Ingresos: 126.7 millones de dólares</p> <p>Gastos: 64 millones de dólares</p> <p>EBITDA: 62.7 millones de dólares</p>

# Parque de Aventuras



Lote e Inversión	Posibles Arrendatarios	Amenidades
<p>6,000 m<sup>2</sup> área alquilable</p> <p>24.5 millones de dólares inversión total estimada</p>	<p>Por definirse</p>	<p>Parador Turístico</p> <p>Retail</p> <p>Infraestructura</p>

10 Años Promedio	10 Años Total
<p>EBITDA Retail: 29%</p> <p>Precio de alquiler mensual por m<sup>2</sup>: 50 dólares</p>	<p>Ingresos: 43.2 millones de dólares</p> <p>Gastos: 30.6 millones de dólares</p> <p>EBITDA: 12.5 millones de dólares</p>

# Retail



# Aeropuerto Internacional de Chichén Itzá

Para turistas buscando exclusividad y comodidad, Destino Turístico Chichén Itzá cuenta con un aeropuerto internacional para vuelos privados y chárteres.

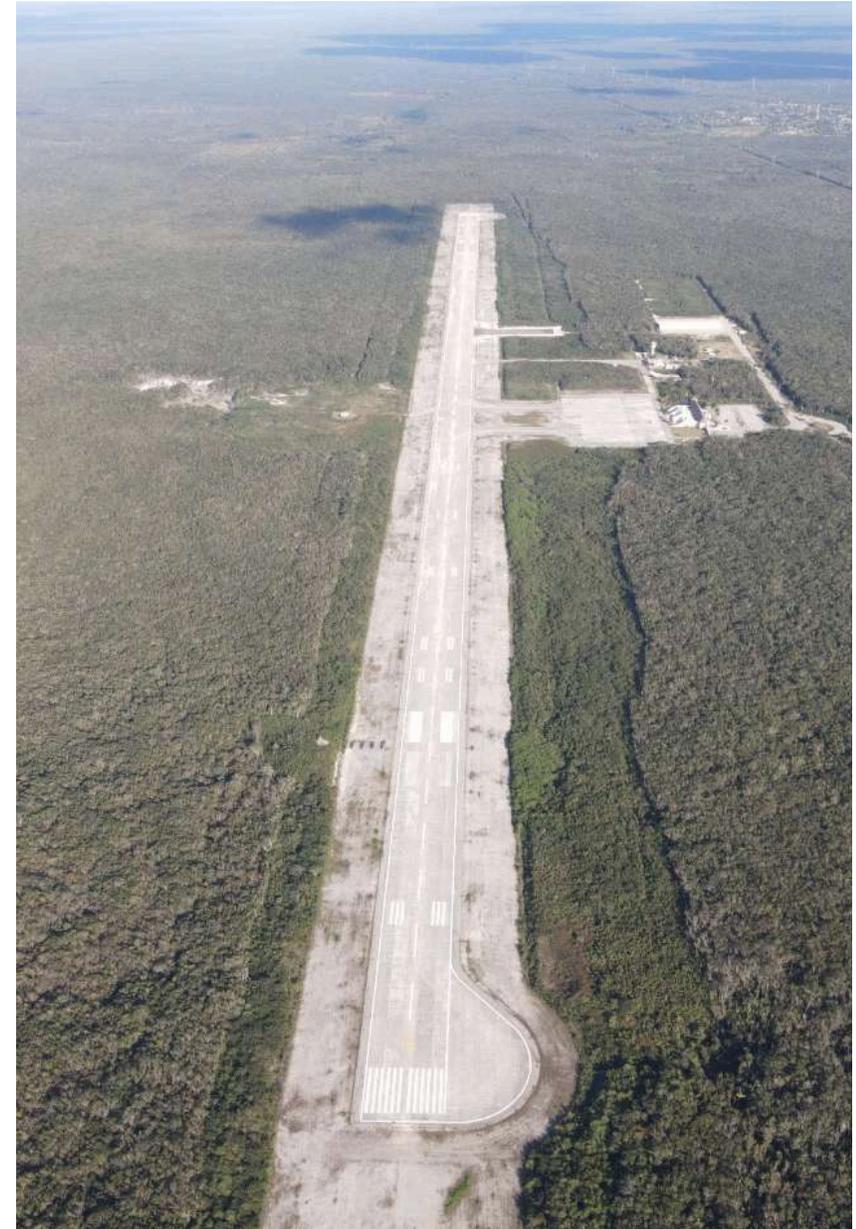
-FBO

El aeropuerto internacional cumple con todos los estándares de aviación y calidad de servicio:

-CZA (código aeroportuario IATA)

-Pista de 2.8km

-Zona Horaria: UTC-6



# RESUMEN FINANCIERO



The logo for HVS, consisting of the letters 'HVS' in a bold, serif font, with a red horizontal line above and below the text.

Concepto	Construcción	Valor de la Tierra	Total	EBITDA
<i>Hotel High-End</i>	\$40,000,000	\$789,000	\$40,789,000	43.02%
<i>Hotel 250 Llaves</i>	\$27,000,000	\$789,000	\$27,789,000	25.02%
<i>Residencias / Villas (Preventa)</i>	-	\$5,680,800	\$5,680,800	30.00%
<i>Campo de Golf / Campo Corto</i>	\$20,000,000	\$5,996,400	\$25,996,400	26.70%
<i>Paque Acuático</i>	\$12,000,000	\$1,578,000	\$13,578,000	57.26%
<i>Parque de Aventuras</i>	\$10,000,000	\$1,578,000	\$11,578,000	49.46%
<i>Retail / Parador Turístico</i>	\$13,000,000	\$789,000	\$13,789,000	29.00%
<i>Infraestructura</i>	\$8,000,000	\$2,761,500	\$10,761,500	-
<b>TOTAL</b>	<b>\$130,000,000</b>	<b>\$19,961,700</b>	<b>\$149,961,700</b>	<b>40.43%</b>



# RIESGOS



# FODA

## Fortalezas

- Mercado turístico fuerte y maduro de alto poder adquisitivo en la región
- Propiedad privada consolidada de gran extensión
- Ubicación estratégica y accesibilidad
- Entorno ecológico
- Viabilidad conceptual y financiera
- Experiencia en hospitalidad, logística y sustentabilidad por parte del promotor principal

## Oportunidades

- Aeropuerto Internacional de Chichén Itzá
- Integración de la comunidad local
- Fortalecimiento de la integridad cultural
- Creación de experiencias únicas centradas en el entorno natural
- Posicionamiento estratégico
- Oportunidad de llegar a varios segmentos de mercado

## Debilidades

- Llegar a socios inversores
- Aumentar las pernoctaciones turísticas
- Crear un concepto innovador y original
- Garantizar la sustentabilidad
- Curva de aprendizaje pronunciada para un proyecto de esta magnitud en la zona
- Ausencia de servicios turísticos relevantes e infraestructura en los alrededores de Chichén Itzá

## Amenazas

- Deterioro del paisaje
- Mala imagen y publicidad
- Exclusión de la comunidad local
- Desarrollos con impacto negativo en torno al proyecto
- Condiciones del mercado financiero, incluidos los tasas de interés
- La salud pública y las decisiones gubernamentales, así como las condiciones de seguridad, podrían afectar al mercado de viajes

mayakoba™  
mexico

Lujo

GRUPO  
xcaret

Entretenimiento

Competidores



nacional financiera



Audubon  
International



EARTHCHECK



OBJETIVOS  
DE DESARROLLO  
SOSTENIBLE



# Análisis de Riesgos Sociales y Ambientales

Destino Turístico Chichén Itzá tiene un compromiso: que las instalaciones, servicios, procesos y financiamiento alcancen las siguientes certificaciones y criterios de sustentabilidad / financieros:

- El Sistema de Gestión de Riesgos Ambientales y Sociales de NAFIN.
- Programa de Certificación de Audubon International (que ayuda a proteger nuestro medio ambiente y preservar el patrimonio natural).
- Criterios de sustentabilidad de Earth Check.
- Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.
- Certificación LEED.



NOSOTROS





## Somos CICLO

---

CICLO es parte del proceso de tres generaciones de empresarios yucatecos especializados en la construcción y desarrollo de soluciones a retos de distribución y logística.

Desde el 2008, ofrecemos servicios que resuelven problemas complejos de empresas, sociedad y gobiernos, creando valor social y económico, estableciendo vínculos de calidad con nuestros clientes y actuando con un enfoque de responsabilidad ambiental.

## ¿Qué hacemos?

Nuestro CICLO cotidiano comienza recolectando residuos urbanos en los hogares, y continúa atendiendo a las necesidades de gestión ambiental de las industrias, impulsando el sector petrolero del Golfo de México, operando infraestructura aeroportuaria, creando nuevos destinos turísticos y hubs empresariales, elaborando productos de exportación y apostando por la transformación tecnológica.

## ¿Cómo lo hacemos?

Somos una empresa que reconoce que los negocios se deben implementar con eficiencia, eficacia y ética.

En CICLO estamos conscientes de que el origen y el fin de nuestras actividades empresariales está determinado por el dinamismo. Todos los que colaboramos en CICLO ponemos nuestro talento para ser cada día mejores.

## ¿Hacia dónde vamos?

Estamos en movimiento constante para ser una empresa líder en una etapa económica que exige prácticas sustentables, conexiones logísticas globales, así como productos con identidad local y digitales.

Somos una empresa que tiene la experiencia para enfrentar nuevos retos, y así comenzar un nuevo CICLO.

# Sectores

*CICLO  
Ambiental*



*CICLO  
Oil & Gas*



*CICLO  
Soluciones  
Logísticas*



*CICLO  
Servicios  
Turístico e  
Inmobiliarios*



*CICLO  
Manufactura*



*CICLO  
Tecnología*

