

Expansive

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · FASE 1 PREVENTA · MODELO DE REGALÍAS

MODELO DE REGALÍAS · TURISMO DE LUJO · LOS CABOS

TROBBU Los Cabos

Desarrollo de villas de lujo frente al mar en Migriño, Baja California Sur.

INVERSIÓN DESDE \$50,000 MXN por block	TASA AÑO 1 7.20% tasa estimada inversionista	TASA AÑO 10 11.18%+ escenario base (65%)	PRIMERA DIST. Mar 2028 inicio de flujos	PLAZO SUGERIDO 7 años estrategia patrimonial
---	---	---	--	---

Migriño, Baja California Sur · Pacífico de Los Cabos · 58 blocks disponibles

Documento elaborado por Expansive. Las proyecciones son estimaciones basadas en supuestos de mercado y no garantizan rendimientos.

TROBBU Los Cabos: villas con operación hotelera.

TROBBU Los Cabos es un desarrollo de villas de lujo frente al mar ubicado en Migriño, dentro del corredor del Pacífico de Los Cabos, una de las zonas de mayor exclusividad y menor densidad del destino. El proyecto integra arquitectura premium, paisaje natural y operación hotelera profesional bajo el concepto all-inclusive, diseñado para maximizar tanto la experiencia del huésped como el rendimiento del inversionista.

Características del Desarrollo

Tipología	Villas frente al mar
Concepto operativo	All-inclusive con gestión de tipo hotelero
Ubicación	Migriño, Baja California Sur (CP 23597)
Zona	Pacífico de Los Cabos — baja densidad, alta exclusividad
Estatus	En construcción — Fase 1
Entrega estimada	30 de noviembre de 2027
Operador	TROBBU — gestión administrativa y reportes
Comercialización	Plataformas públicas y privadas de hospedaje

Concepto y Diferenciadores

Diseño y entorno <ul style="list-style-type: none"> → Vista directa al mar — Océano Pacífico → Arquitectura contemporánea con materiales premium → Entorno natural de alta privacidad → Paisaje del Pacífico sin obstrucciones 	Operación hotelera <ul style="list-style-type: none"> → Modelo all-inclusive gestionado profesionalmente → Comercialización activa en canales públicos y privados → Tasa de ocupación objetivo: 65% → Reportes periódicos de ingresos 	Conectividad <ul style="list-style-type: none"> → 60 min del Aeropuerto Internacional SJD → 60 min de San José del Cabo → 40 min de Cabo San Lucas → Acceso a todos los servicios del corredor
---	--	--

El Desarrollador: TROBBU + Proser

TROBBU

Grupo inmobiliario mexicano especializado en el desarrollo y operación de villas de lujo bajo modelo de inversión fraccional. Integra verticalmente construcción, operación hotelera y tecnología propia.

Proser Grupo Constructor

Más de 30 años de experiencia en proyectos hoteleros de gran escala. Track record en proyectos para Hyatt y Hard Rock a nivel internacional.

Regalías: participa en los ingresos del hotel.

El inversionista participa directamente en los ingresos del activo. Cada block adquirido otorga una participación proporcional en los ingresos generados por la renta de habitaciones, sin gestión activa de tu parte. TROBBU opera, comercializa y reporta. Tú recibes rendimientos.

<p>01</p> <p>Adquieres tu block</p> <p>Compras desde \$50,000 MXN en Fase 1 — el precio más bajo del proyecto. El precio incrementa en fases posteriores.</p>	<p>02</p> <p>El hotel genera ingresos</p> <p>TROBBU opera el hotel all-inclusive, comercializa las noches y gestiona la ocupación de forma profesional.</p>	<p>03</p> <p>Recibes tus rendimientos</p> <p>A partir de marzo 2028 recibes distribuciones proporcionales a tus blocks, con tasa creciente año a año.</p>
---	---	---

Parámetros de la Inversión

Inversión mínima	\$50,000 MXN por block
Estrategia	Patrimonial — regalías por renta hotelera
Horizonte	7 años
Inicio de operaciones	Noviembre 2027
Primera distribución	31 de marzo de 2028
Mercado secundario	Disponible desde diciembre de 2028
Tasa de ocupación base	65% (mercado actual Los Cabos: ~70%)
Gestión	100% a cargo de TROBBU — sin intervención del inversionista

Línea de tiempo

HOY	NOV 2027	MAR 2028	DIC 2028	2028–2034+
Preventa Fase 1 En construcción	Entrega estimada del activo	Primera distribución al inversionista	Apertura mercado secundario	Flujo de rentas crecientes + plusvalía

MERCADO

Los Cabos: el destino de mayor valor por turista en México.

Los Cabos cerró 2025 con 3.77 millones de visitantes su máximo histórico y una derrama de 133.3 mil millones de pesos. En diez años el destino creció 129% en llegadas, con una ocupación promedio sostenida del 70% y una tarifa diaria que pasó de \$286 a \$440 USD (+54%). Ningún otro destino de playa en México combina ese volumen con ese nivel de tarifa: el 80% de la oferta hotelera es de cinco estrellas, y el gasto promedio del turista internacional supera los \$1,100 USD por visita.

El segmento de lujo es el más resiliente y el de mayor crecimiento. La demanda de villas y alojamiento premium se acelera: las plataformas de renta vacacional crecieron +10.8% en oferta durante 2025, con tarifa promedio de \$495 USD por noche 39% por encima de la hotelería tradicional. El turista repite: 41% de los visitantes ya habían estado antes en el destino (+5 pp vs 2024), lo que garantiza una base de demanda estable y recurrente. La estrategia oficial de FITURCA para 2026 es explícita: crecer derrama, no volumen. El producto que el destino prioriza es exactamente el que TROBBU ofrece en Migriño.

\$440 USD tarifa promedio diaria	70% ocupación promedio anual	\$495 USD tarifa noche villas / Airbnb	41% turistas que repiten visita
--	--	--	---

RENDIMIENTOS

Proyección de tasa al inversionista: 10 años.

La siguiente tabla muestra la tasa real al inversionista año a año. La tasa crece de forma sostenida conforme el hotel madura operativamente y la ocupación se consolida. Se presentan tres escenarios según nivel de ocupación.

Año	65% Ocupación Escenario Base	85% Ocupación Escenario Favorable	100% Ocupación Escenario Óptimo
Año 1 (2028)	7.20%	9.85%	11.76%
Año 2	7.56%	10.34%	12.35%
Año 3	7.94%	10.86%	12.97%
Año 4	8.34%	11.40%	13.62%
Año 5	8.76%	11.97%	14.30%
Año 6	9.20%	12.57%	15.01%
Año 7	9.65%	13.20%	15.76%
Año 8	10.14%	13.86%	16.55%
Año 9	10.64%	14.55%	17.38%
Año 10	11.18%	15.28%	18.25%

Tasas expresadas en MXN sobre el valor del block. Proyección libre de comisiones de administración. No garantiza rendimientos futuros.

Plusvalía: componente adicional al rendimiento por renta

Plusvalía Acumulada	Año 3	Año 5	Año 7 (Horizonte base)	Año 10
Estimado	9%	19%	29%	44%
Tasa final (100% ocup.)	22%	28%	45%	62%

La plusvalía es estimada y se suma al rendimiento por renta como componente de retorno total al momento de venta del activo.

RESPALDO

Expansive: due diligence riguroso en cada oportunidad.

Cada proyecto publicado en Expansive pasa por evaluación en cuatro áreas antes de estar disponible para el inversionista. TROBBU Los Cabos cumple con todos los criterios de la plataforma.

Legal	Comercial	Financiero	Inmobiliario
Verificación de propiedad, permisos y contratos.	Análisis de demanda, mercado y viabilidad comercial.	Evaluación de rentabilidad y estructura de inversión.	Revisión de diseño, ubicación y estado de obra.

¿Listo para invertir?

Accede a TROBBU Los Cabos directamente desde la plataforma Expansive.
58 blocks disponibles en Fase 1 — al precio de entrada más bajo del proyecto.

expansive.mx