

Hacienda Productora de Manzanos y Nogales – 24,7 acres

4PJ2+JJ2 San Luis de Letras, Aguascalientes, México





Índice

Disclaimer(Aviso legal)**Error! Bookmark not defined.**

Descripción de la Propiedad 4

Puntos Clave del Proyecto**Error! Bookmark not defined.**

Fotos..... 6 & 7

Mapa 8

Projeccion Financiera9,10 & 11

Resumen Financiero..... 12

Oportunidades para Inversores**Error! Bookmark not defined.**

Accesibilidad y Conectividad**Error! Bookmark not defined.**

Demographics 13

Broker Biography 15

Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Hacienda de Huertos De





Aviso Legal

NOTIFICACIÓN IMPORTANTE

Este memorando de oferta tiene únicamente fines informativos.

El contenido, incluyendo cualquier declaración prospectiva o proyección, no debe ser interpretado como evaluaciones definitivas del rendimiento de la inversión. Aunque hemos hecho todo lo posible para garantizar que la información proporcionada en este documento sea precisa y confiable, le recordamos que todas las inversiones inmobiliarias conllevan riesgos inherentes e incertidumbres.

WinHill Advisors y sus agentes no brindan garantías sobre los rendimientos o plazos basados en la información presentada en este documento.

Al revisar este memorando, usted reconoce y acepta que WinHill Advisors y sus representantes no serán responsables por ninguna pérdida o daño resultante del uso de esta información, incluyendo cualquier inexactitud u omisión, independientemente de la causa. Se recomienda encarecidamente a los inversores que realicen su propia investigación y diligencia debida. Aconsejamos consultar con profesionales calificados, como abogados, contadores o asesores financieros, respecto a cualquier duda sobre impuestos, asuntos legales u otras preocupaciones específicas.

En ninguna circunstancia, WinHill Advisors o sus agentes serán responsables de daños directos, indirectos, incidentales o consecuentes derivados del uso de este memorando o de la información que contiene. Excluimos expresamente cualquier garantía o promesa relacionada con las posibles ganancias, rendimientos o plazos de inversión discutidos en este documento.



Descripción de la Propiedad

La Hacienda Productora de Manzanos y Nogales, ubicada en la región de Aguascalientes, México, es una propiedad agrícola de 10 hectáreas (aproximadamente 24.7 acres), idealmente situada en la región de El Bajío, una zona conocida por su alta productividad agrícola. Aguascalientes es un importante productor de cultivos como manzanas, guayaba, alfalfa, y cereales, destacando por su excelente infraestructura de riego y clima propicio para la agricultura.

La finca cuenta con:

- **4,000 manzanos** en plena producción (2 años en crecimiento), con un rendimiento conservador estimado en 300 manzanas por árbol.
- **600 nogales** en etapa temprana (3 años).
- Sistema de **riego tecnificado** que optimiza el consumo de agua.
- **Derechos de agua** sobre la presa más grande del estado y un derecho de pozo profundo, esenciales para la productividad de los cultivos.
- **Infraestructura adicional:** Paneles solares, dos casas para trabajadores, bodega para almacenaje de productos y equipo, además de una casa principal. El proyecto incluye dos casas para trabajadores y una casa para el encargado. Esta configuración ofrece un ahorro significativo en costos, al reducir los gastos de vivienda para los empleados, o bien, puede ser alquilada para generar ingresos adicionales. Cada una de las casas de trabajadores, con un área de 60 m² (645 pies²), cuenta con una cisterna de agua potable y está conectada al suministro municipal. Además, los techos están equipados con paneles solares. Entre las dos casas, se encuentra un baño común, ideal para eventos o convivios.
- La casa principal tiene un área de 92 m² (990 pies²), con dos recámaras, un baño y una cocina. En la planta baja, se incluye una bodega de 6 x 8 metros (19,69 x 26,25 pies), ideal para almacenamiento.



Puntos Clave del Proyecto

Ubicación Estratégica: Aguascalientes es una región clave en el sector agrícola de México, con fácil acceso a los mercados nacionales e internacionales.

Crecimiento del Mercado: La producción de manzanas y nueces tiene un potencial de crecimiento significativo a medida que los árboles maduran.

Inversión Sostenible: La instalación de paneles solares no solo reduce los costos operativos, sino que también permite la posibilidad de generar ingresos adicionales mediante la venta de energía excedente.

Derechos de Agua: Estos activos son clave para asegurar una fuente confiable de riego, lo que incrementa la estabilidad y rentabilidad a largo plazo de la finca.

Aumento de la Producción: Los árboles de manzano están en su etapa temprana de producción, lo que permitirá un aumento en los rendimientos y los ingresos a medida que maduren.

Potencial de Crecimiento: A medida que los nogales alcancen su plena producción en los próximos 5-10 años, los ingresos pueden crecer significativamente, con un incremento potencial de hasta \$100,000 USD anuales por producción de nuez.

Diversificación: Potencial para diversificar los cultivos, integrando otras frutas o cultivos que aprovechen la tierra y el sistema de riego existente.



FOTOS

Viviendas para trabajadores



Vivienda principal





Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México





Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Mapa





Proyección Financiera

Hacienda Productora de Manzanas y Nogales – 10 Hectáreas: Proforma a 10 Años y Plan Estratégico de Salida							
Costo de Inversión			\$1,696,000.00				
Área Bruta HT(AC)	10	24.7	Mantenimiento y Gastos Anuales				
			Mantenimiento Apple	\$200,000	MXN		
			Mantenimiento Nogales	\$150,000	MXN		
Factor de Riesgo de Producción		5.0%	Mantenimiento Equipo	\$300,000	MXN		
Costo de venta		6.0%	Agua	\$34,000	MXN		
Escalamiento de precios		3.0%	Electricidad	\$6,000	MXN		
inflación		2%	Seguro	\$10,000	MXN		
Gestión de Propiedad Anual		5%	contingencia	\$3,000	MXN		
Tasa de Capitalización de Salida		8%	Total, Gastos	\$703,000	MXN		
Precio de mercado por libra (Promedio)	Manzana	Nuez	1 USD	\$18.00	\$39,056	USD	
	\$0.60	\$2.00					
Activos Agrícolas	Arboles	Prod. X árbol	Unidad Usada Conservador	Peso promedio	Total, Libras anual		
4,000 manzanos (de 5 años)	4000	300-800 Pcs	400	0.33	528,000		
600 nogales (de 3 años)	600	5-10 lb	7 Lb	\$ 7	4,200		
			Tasa de Descuento		20%		
			Venta a 10 Años		NPV (VAN)		\$73,830.54
					IRR (TIR)		21%

La estructura financiera contempla una proforma conservadora con un IRR (TIR) estimado en 21% a 10 años, usando los menores estimados de producción y precios del mercado. Esto demuestra la solidez de la inversión a largo plazo.

- **Costos iniciales de inversión:** \$1,735,056 USD en el primer año (principalmente en infraestructura, plantación y sistema de riego).
- **Rentabilidad a 10 años:** Proyección de ingresos crecientes con base en el aumento de la producción y diversificación de fuentes de ingresos.



Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Estado de Resultados											
Manzanos	\$316,800	\$316,800	\$316,800	\$326,304	\$336,093	\$346,176	\$356,561	\$367,258	\$378,276	\$389,624	\$401,313
Nuez	\$8,400	\$8,400	\$8,652	\$8,912	\$9,179	\$9,454	\$9,738	\$10,030	\$10,331	\$10,641	\$10,960
Ingreso Operativo Neto											
Total	\$325,200	\$325,200	\$325,452	\$335,216	\$345,272	\$355,630	\$366,299	\$377,288	\$388,607	\$400,265	\$412,273
Ingreso Bruto Potencial (PGI)	\$325,200	\$325,200	\$325,452	\$335,216	\$345,272	\$355,630	\$366,299	\$377,288	\$388,607	\$400,265	\$412,273
Absorción de Producción	100%	80%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Factor de Riesgo de Producción	5%	24%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
EGI	\$0	\$247,152	\$293,720	\$318,455	\$328,008	\$337,849	\$347,984	\$358,424	\$369,176	\$380,252	\$391,659
**O Exp.	\$39,056	\$39,837	\$40,633	\$41,446	\$42,275	\$43,120	\$43,983	\$44,863	\$45,760	\$46,675	\$47,609
Mgmt. (market)	\$0	\$16,260	\$16,273	\$0	\$17,264	\$17,782	\$18,315	\$18,864	\$19,430	\$0	\$20,614
Operating Expenses	\$39,056	\$56,097	\$56,906	\$41,446	\$59,539	\$60,902	\$62,298	\$63,727	\$65,190	\$46,675	\$68,222
TOTAL NOI		\$191,055	\$236,814	\$277,009	\$268,470	\$276,947	\$285,686	\$294,697	\$303,986	\$333,577	\$323,437



Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Beneficio Antes de Impuestos y Efectivo.	-\$39,056	\$191,055	\$236,814	\$277,009	\$268,470	\$276,947	\$285,686	\$294,697	\$303,986	\$333,577	\$323,437
Costo del desarrollo											
Costo Propiedad	\$1,600,000										
Comisión	\$96,000										
Costo Desarrollo	\$1,696,000										
Flujo de Caja Anual											
Costo Total	\$1,696,000										
Tasa de Capitalización para Valor de Salida											\$4,312,494
Comisión de Venta											-\$258,750
Flujo de Caja Neto	-\$1,735,056	\$191,055	\$236,814	\$277,009	\$268,470	\$276,947	\$285,686	\$294,697	\$303,986	\$4,387,321	

Conclusión

La Hacienda Productora de Manzanos y Nogales ofrece una oportunidad de inversión sólida y rentable en una de las zonas agrícolas más productivas de México. Con un enfoque en la sostenibilidad, la diversificación de ingresos y un modelo financiero robusto, esta propiedad representa una opción atractiva tanto para inversores agrícolas como para aquellos interesados en el sector inmobiliario y energético.



Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Resumen Financiero

Item	Detalles
Precio de Compra	\$1,735,056 USD (primer año de inversión, principalmente en infraestructura, plantación y sistema de riego).
Depósito	A definir según acuerdo con el comprador.
Detalles de Financiación	Financiación disponible mediante un modelo de reparto de ganancias o deuda, con opción de inversión a través de un vehículo corporativo.
Fecha de Posesión	Inmediata, con posibilidad de acuerdo dependiendo de los términos de la negociación.
Inclusiones	4,000 manzanos en producción, 600 nogales en etapa temprana, sistema de riego tecnificado, derechos de agua, paneles solares, dos casas para trabajadores, bodega, y casa principal.
Exclusiones	Equipos personales, maquinaria fuera del alcance de los contratos de mantenimiento, otros activos no especificados en la propiedad.
Contingencias	Dependientes de la madurez de los cultivos, variaciones en el mercado de precios de frutas y nueces, cambios en las políticas gubernamentales relacionadas con los derechos de agua.
Fecha de Expiración de la Oferta	A definir por el comprador, típicamente 60-90 días a partir de la fecha de presentación de la oferta.
Tasa Interna de Retorno (TIR)	21% proyectado a 10 años, con base en una estimación conservadora de producción y precios.
Valor de Tasación	Basado en el valor de los activos agrícolas, infraestructura e ingresos proyectados.
Rentabilidad Estimada	Conservadoramente \$237,600 USD anuales por manzanas, \$8,400 USD anuales por nueces, ingresos adicionales por energía solar y derechos de agua.
Estimación de Valor Futuro	Incremento de ingresos a medida que los nogales maduran y los manzanos aumentan su producción, con potencial de ingresos adicionales por agroturismo.
Información Adicional	Expansión potencial con cultivos adicionales y desarrollo de agroturismo. Rentabilidad creciente a largo plazo por diversificación y mejora de los rendimientos.



Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Oportunidades para Inversores

1. **Modelo de Participación:** Ingresos compartidos con inversores a través de un modelo de reparto de ganancias o financiamiento mediante deuda.
 2. **Estrategia de Salida:** Venta de activos (tierra, derechos de agua, producción) o venta de acciones a través de un vehículo corporativo, asegurando flexibilidad para los inversores a largo plazo.
 3. **Expansión y Agroturismo:** Con la expansión de los huertos y el creciente interés en el agroturismo en la región, existe un gran potencial para generar ingresos adicionales a través de la oferta de experiencias turísticas en la finca.
-

Accesibilidad y Conectividad

Distancia a principales puntos de interés:

- ✓ Centro de Aguascalientes: 31 minutos (29.9 km) por carretera
- ✓ Aeropuerto Internacional de Aguascalientes: 58 minutos (55 km)
- ✓ Frontera Laredo, TX (USA): 9 horas 18 minutos (756 km)

La propiedad se encuentra bien conectada por una red de carreteras importantes, facilitando el transporte de productos agrícolas a los mercados locales y nacionales



Demografía de Aguascalientes

Aguascalientes, ubicado en el centro de México, es un estado relativamente pequeño, pero ha experimentado una rápida urbanización en las últimas décadas. La población es predominantemente urbana, siendo la ciudad de Aguascalientes la capital y el principal centro poblacional. El estado tiene una población estimada de alrededor de 1.5 millones de personas, con la mayoría viviendo en áreas urbanas.

La población de Aguascalientes se caracteriza por una demografía joven, con una edad promedio relativamente baja en comparación con otras partes de México, lo que hace que la región sea vibrante y dinámica. Los niveles educativos son relativamente altos, y la región cuenta con una fuerza laboral calificada, especialmente en sectores industriales.

Principales Generadores Económicos

Aguascalientes tiene una economía diversificada, con varios sectores clave que impulsan su crecimiento:

Industria Automotriz: Uno de los principales motores de la economía de Aguascalientes es su sector de manufactura automotriz. Incluida Nissan, que tiene una de sus mayores plantas de producción en México. Este sector no solo contribuye al empleo, sino también a las exportaciones del estado.

Agricultura: Aguascalientes también es conocido por su producción agrícola, particularmente en **cultivos como manzanas, guayabas y uvas, así como en ganadería**. La ubicación del estado en la región del Bajío, que se caracteriza por sus suelos fértiles y su clima favorable, lo hace ideal para las actividades agrícolas.

Servicios y Comercio: El sector de servicios, que incluye comercio, salud y educación, es una parte importante de la economía en Aguascalientes, impulsado por el creciente número de habitantes urbanos y el turismo regional.

Manufactura: Además de la industria automotriz, Aguascalientes tiene una sólida base manufacturera que produce una variedad de bienes, incluidos textiles, productos electrónicos y muebles. Este sector se beneficia de la proximidad a los Estados Unidos y el acceso a cadenas de suministro.

Energía: Los proyectos de energía renovable, especialmente la energía solar, también están ganando terreno en la región, contribuyendo al desarrollo local y a los esfuerzos de sostenibilidad.



Hacienda de Huertos (Manzanas y Nogales): Una Inversión Premium en la Región del Bajío, México

Broker Listing Contact - WinHill Advisors Kirby

Joe Fer Mitchell

CIPS & Investment – Development

C + (832) 416-3739 - Office (713) 574-3141 US

Joe@WinHillAdvisorskirby.com

Asociado CIPS en Bienes Raíces con más de 20 años de experiencia en diversos sectores empresariales. Se especializa en la adquisición y desarrollo de proyectos en áreas como Petróleo y Gas, Construcción Pesada y ventas internacionales, siempre garantizando resultados sobresalientes. Como miembro fundamental del equipo de inversión en Houston, Joe proporciona valiosos conocimientos sobre inversiones tanto residenciales como comerciales. Su experiencia en análisis de viabilidad, evaluación de riesgos y modelado financiero asegura decisiones de inversión bien fundamentadas. Los clientes confían en Joe por su integridad, compromiso y orientación experta a lo largo de su trayectoria en el sector inmobiliario.



Charlie Kriegel

Broker Owner | CEO, WinHill Advisors-Kirby

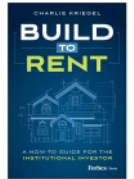
Realtor of the Year Nominee, GHBA 2017

C + 832.496.2614 - Office (713) 574-3141 US

charlie@winhilladvisorskirby.com

Con más de dos décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, Charlie ejemplifica la experiencia y la innovación. Como cofundador y director ejecutivo, ha guiado con éxito a la empresa a través de diversos escenarios de mercado, que van desde proyectos residenciales de lujo hasta complejas inversiones comerciales.

Su enfoque estratégico en el desarrollo pionero de **proyectos Build-to-Rent (BTR)** ha posicionado a la empresa como líder en este campo.



Javier Fernandez

Master Business Administration

Commercial-Residential Investments and Development C + (832) 630-5252 - Office (713) 574-3141 US

JAVIER@WinHillAdvisorskirby.com

Asociado en Bienes Raíces con una Maestría en Administración de Empresas y más de 20 años de experiencia en inversiones comerciales y residenciales. Se especializa en el mercado de México y Houston.