

PLAZA *Vitalia*

Capital con respaldo. Rentas vitalicias.

DESDE

\$1 millón MXN

RETORNO

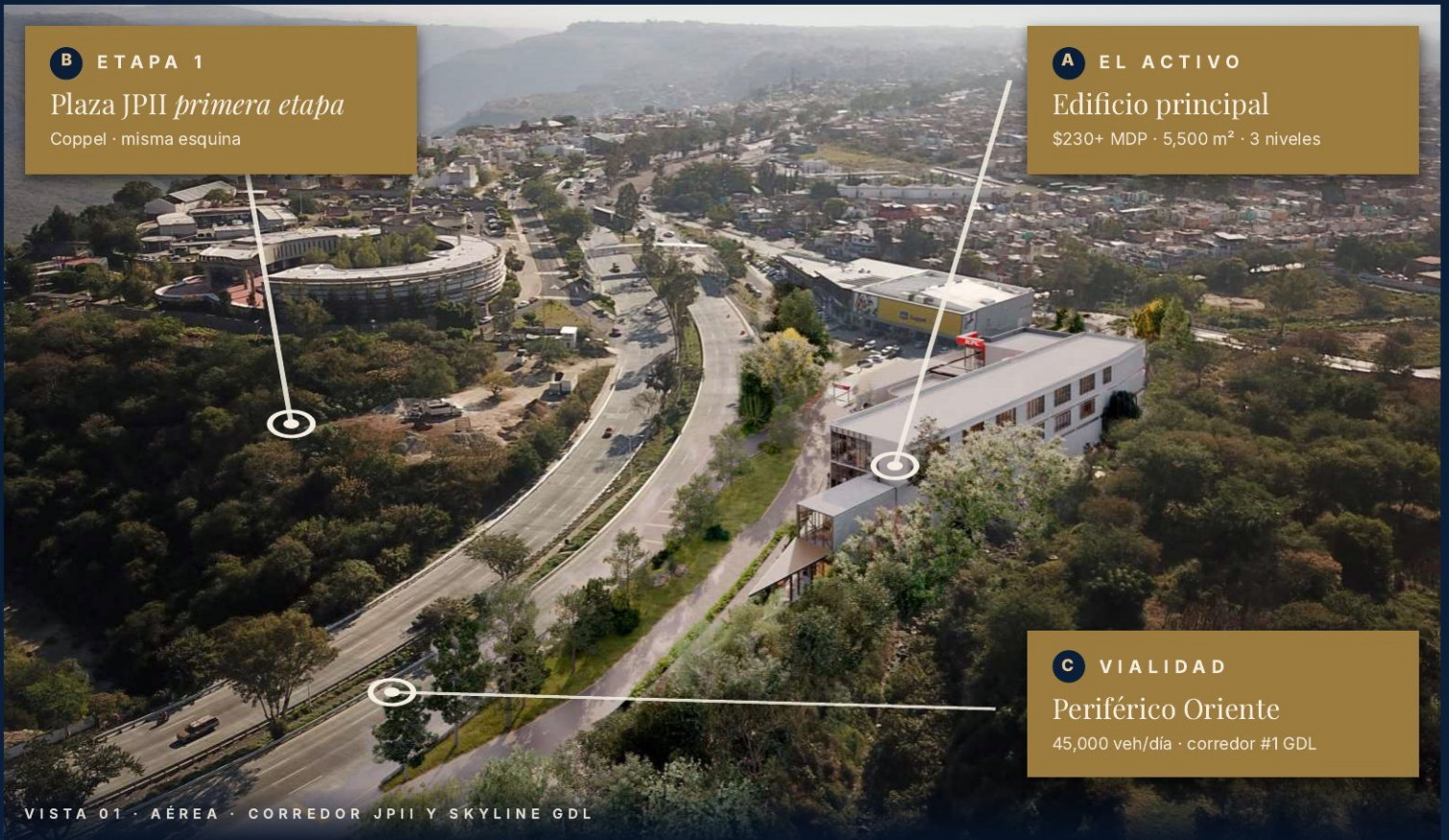
10% en obra

+ rentas vitalicias sobre flujos de toda la plaza

UBICACIÓN

Periférico Oriente ·

GDL



EL ACTIVO · VISTA AÉREA ANOTADA

Plaza Vitalia · *Periférico Oriente, GDL*

INVERSIÓN

\$230+ MDP

RESPALDO

Banca Mifel

VEHÍCULO

CPI · *fideicomiso*

ENTREGA

2027

Un centro de uso mixto *en obra* sobre el corredor más transitado del oriente de GDL.

Plaza Vitalia es la *segunda etapa* del complejo Plaza Juan Pablo II — proyecto de MDP en la misma esquina del Periférico Oriente — sumando cuatro marcas ancla y una clínica integral sobre *5,500 m² rentables*.

INVERSIÓN PRIVADA DEL PROYECTO

\$230 *+ MDP*

Capital total comprometido por MDP y el fideicomiso para construcción, equipamiento y operación inicial.

- ◆ **Etapa 2** sobre el corredor más transitado
Periférico Oriente · 45,000 veh/día · corredor #1 del oriente de GDL. Misma esquina que Plaza Juan Pablo II.
- ◆ **Respaldo *Banca Mifel***
Certificado de Participación Inmobiliaria emitido en fideicomiso administrado por Banca Mifel.
- ◆ **Cuatro anclas + *clínica integral***
Starbucks, KFC, Dollarcity y Salud y Vida, junto a Vitalia Health Center con 43 consultorios.
- ◆ **Pre-venta 2026 · entrega 2027**
Rendimientos trimestrales durante obra (10%) y rentas vitalicias del centro tras la apertura.



Cuatro marcas *firmadas* para operar desde la apertura.



KFC

Dollarcity

+ Salud y Vida



~5,500 m²

RENTABLES

3 niveles · comercial + clínica

52

CAJONES

estacionamiento
clientes

2

ACCESOS

Periférico + Calzada
JPII

4

ANCLAS

firmadas para la
apertura

— CÓMO SE GENERA TU INGRESO

Dos fuentes de ingreso. *Una sola inversión.*

PLAZA VITALIA · CPI
FIDEICOMISO MIFEL

INVERSIÓN MÍNIMA

\$1,000,000^{MXN}

1 CERTIFICADO DE INVERSIÓN

RESPALDO

Banca Mifel

PAGOS

Trimestrales

RENTAS

De por vida



INGRESOS DURANTE OBRA

(PAGO DE CONTADO)

\$100,000

10% anual sobre tu capital invertido. Pagos trimestrales de **\$25,000**, primer pago al firmar contrato — empiezas a cobrar durante la construcción.

INGRESOS POR RENTAS

(YA OPERANDO · DE POR VIDA)

\$100,000

ANUAL

\$8,333 al mes. Tu fracción del flujo de toda la plaza — empiezan al abrir (**Q2 2027**) y son vitalicios mientras opere el fideicomiso. Crecen **+6%** cada año por inflación.

¿DE DÓNDE SALE

ESTE INGRESO?

\$21.3M

Rentas totales del proyecto al año

× **0.47%**

Tu participación por certificado

≈ \$100,000

Al año, por certificado

+6%

CRECIMIENTO ANUAL

APLICADO A TUS RENTAS POR INFLACIÓN

Tus rentas **AUMENTAN +6% CADA AÑO**, protegiendo tu poder adquisitivo. **NO APLICA** al rendimiento durante obra.

PROYECCIÓN A 10 AÑOS · 1 CERTIFICADO

AÑO 1

\$100,000
RENTA BASE ·
\$8,333/MES



AÑO 5

\$126,248
+26%
ACUMULADO



AÑO 10

\$168,948
+69%
ACUMULADO

RENDIMIENTO
TOTAL ESTIMADO

~14.5%

ANUAL · TIR A 10
AÑOS

OBRA + RENTAS +6%

¿Por qué Vitalia *frente a* un CETE?

El cuadro compara dónde podría vivir un millón de pesos durante los próximos cinco años. Vitalia es el único vehículo que combina rendimiento corriente, plusvalía y rentas vitalicias.

	CETES	PAGARÉ BANCARIO	RENTA INMUEBLE	↓ ESTE PRODUCTO PLAZA VITALIA · CPI
RENDIMIENTO	9-10% anual	6-9% anual	4-6% anual neto	10% + <i>vitalicias</i> durante obra · de por vida por flujo de rentas
PLUSVALÍA	—	—	Sí individual	43.77% a 5 años (proyectada)
LIQUIDEZ	28 días	1-12 m	Baja vender el activo	Trimestral flujo periódico
RESPALDO	Gobierno federal	Banco emisor	Propio	Banca <i>Mifel</i> fideicomiso
TICKET ENTRADA	\$10K+	\$50K+	\$5M+ inmueble entero	\$1M MXN fracción del activo

Datos referenciales con fines comparativos. Tasas CETES y pagaré bancario reflejan rangos típicos del primer semestre 2026. Las proyecciones de Plaza Vitalia reflejan escenarios esperados, sujetos a la marcha del proyecto y a las condiciones económicas del mercado. No constituyen garantía ni recomendación de inversión.

“

*El único vehículo donde tu millón gana rendimiento,
plusvalía y rentas — al mismo tiempo.*

Desde *\$1 millón* accedes a una plaza comercial operativa.

INVERSIÓN MÍNIMA · 1 CERTIFICADO

\$1M^{MXN}

Un certificado de participación inmobiliaria emitido en fideicomiso administrado por Banca Mifel.

MODALIDAD A ·
CONTADO

10%

Liquidación inmediata.
Rendimiento del 10% anual trimestral durante construcción, seguido de rentas vitalicias tras la apertura.

MODALIDAD B ·
SEMICONTADO

9%

Liquidación en 4 pagos.
Rendimiento del 9% anual al liquidar el certificado, más rentas vitalicias tras la apertura.

MODALIDAD C ·
FINANCIADO

30% enganche

30% de enganche + saldo a meses sin intereses. Sin rendimiento durante obra; rentas vitalicias inician con la apertura.



Tu millón *multiplicado* a cinco años.

GANANCIA TOTAL PROYECTADA · CONTADO

87.52%

Rendimiento acumulado de rentas más plusvalía del activo entre 2026 y 2030 sobre un certificado de \$1M MXN.



PLAZA *Vitalia*

Capital con respaldo. Rentas vitalicias.

SOLICITA TU CITA →



ESCANEA · WHATSAPP



ASESOR PATRIMONIAL

55 2080 8760

CORREO

af@esquemagroup.com

SITIO

plazavitalia.mx

DESARROLLA

MDP
DESARROLLOS · INMOBILIARIOS

FIDEICOMISO ADMINISTRADO POR BANCA MIFEL · CONSTRUIMOS EL FUTURO, HOY.