

Proyecto de Inversión Fiscal ExpandSolar

Solución energética sostenible y rentable para Hotel
Temptation Cancún



La Oportunidad Energética



Altos Costos Energéticos

Tarifas elevadas durante horas pico impactan directamente la rentabilidad operativa del hotel



Generación de Ingresos

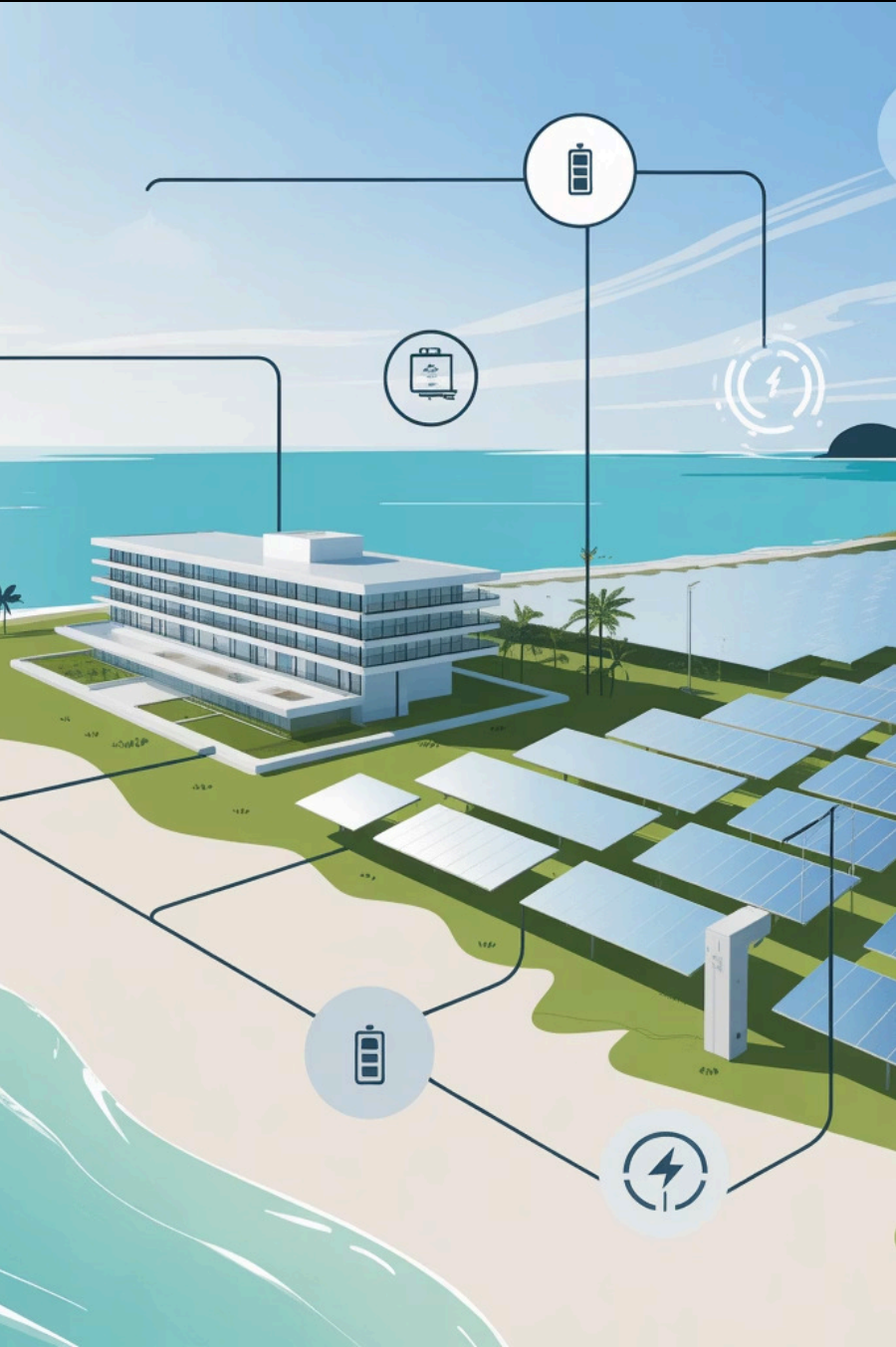
La operación del implementación de granjas solares permitirá generar ingresos mediante la venta de energía a CFE, los cuales pueden cubrir costos operativos o reinvertirse en el negocio.



Recursos Solares Abundantes

Cancún cuenta con condiciones ideales para generación solar fotovoltaica





Solución Integral ExpandSolar

1

Sistema BESS en Hotel

Almacenamiento inteligente de energía para optimizar consumo y reducir costos durante horas pico. Mejora la estabilidad energética interna.

- Peak shaving y arbitraje energético
- Baterías de iones de litio
- Respuesta a la demanda

2

Granjas Solares Fotovoltaicas

Finsolar desarrolla y opera granjas solares bajo generación distribuida, vendiendo energía a CFE con contratos garantizados.

- Venta total a CFE
- Sin permisos adicionales
- Ingresos estables

Objetivos y Beneficios Principales



1. Reducción de Costos

Eliminación de tarifas elevadas durante horas pico y optimización del consumo energético del hotel



2. Mejora de la estabilidad energética interna del hotel (Fase 2)

Evaluación de la incorporación de un Sistema de Alimentación Ininterrumpida (UPS) para respaldar cargas críticas*



3. Generación de Ingresos

Flujo de ingresos por venta de energía solar a CFE con contratos garantizados



4. Imagen Corporativa

Fortalecimiento de la reputación mediante prácticas sostenibles y compromiso ambiental

*Se contempla en una segunda fase proyecto la adquisición e instalación de un Sistema de Alimentación Ininterrumpida (UPS) para asegurar el respaldo de las cargas críticas del Hotel Temptation en caso de cortes de energía. Esta solución garantizaría la continuidad operativa de servicios esenciales y protegería equipos sensibles, asegurando una experiencia continua y de alta calidad para los huéspedes. El UPS sería evaluado y diseñado para integrarse eficientemente con el sistema BESS y las instalaciones del hotel.



Estructuración del modelo ExpandSolar Finsolar



Paso 1: Definir objetivos de inversión

Análisis del capital fiscal disponible y establecimiento de metas energéticas o ambientales específicas para el proyecto de inversión.



Paso 2: Compra y financiamiento

Temptation adquiere sistemas de paneles solares y un sistema de almacenamiento a Finsolar FinCo bajo la siguiente estructura:

El modelo ExpandSolar permite a tu empresa adquirir paneles solares con sólo **25% de pago inicial** y financiar el **75% restante sin intereses a 20 años**.

Gracias a la depreciación acelerada del 100% del valor del proyecto, **Temptation** recupera la inversión inicial, además de obtener un beneficio fiscal desde el primer año.



Paso 3: Arrendamiento e instalación

Finsolar OpCo le paga una renta por contrato a 20 años a Temptation por los paneles que se instalen en granjas solares para vender energía a CFE, adicional recibe los **ahorros energéticos** del sistema del almacenamiento instalado en sitio.




Paso 4: Generación y venta de energía

Temptation genera ingresos por la renta estos paneles a Finsolar, quien los opera en granjas solares y vende la energía generada directamente a CFE.



Paso 5: Pago de arrendamiento y retorno

Temptation recibe los **ahorros energéticos** del sistema BESS y un **flujo fijo y recurrente** derivado de los paneles que se dieron en renta a Finsolar y quien los opera en granjas de forma remota, estos beneficios económicos **amortizan el financiamiento del proyecto completo**.

 Este modelo permite a las empresas sumarse a la transición energética con soluciones financieras innovadoras y operaciones transparentes, eliminando la preocupación por la gestión técnica.

La figura de **Venta Total con CFE** permite a un **generador exento (<700 kW)** inyectar toda la energía producida a la red eléctrica y venderla a CFE a un **precio regulado**. Este modelo, no requiere permisos adicionales y garantiza la compra de la energía generada por parte de CFE de **forma indefinida**, brindando **estabilidad** y **simplicidad** en su operación

Adicionalmente, **Temptation** obtiene los beneficios de los **certificados de energía limpia (IRECs)** generados por los sistemas.

Impacto económico - estructura financiera Tax-equity



VPN costo total del proyecto

\$22M

CAPEX facturado

\$140M

Deducible al 100% (Marzo 2026)



25% anticipo

+\$35M inversión inicial

-\$42M ahorro ISR Marzo '26

Flujo liberado por incentivos fiscales

\$7M



75% financiamiento

\$105M financiamiento

a 20 años, 0% interés

Exigibilidad ligada a los ingresos y ahorros del proyecto

Inversión \$35M de capital fiscal ExpandSolar - proyección financiera

A continuación, se detalla la proyección de ingresos y flujos netos a lo largo de la vida útil del proyecto ExpandSolar, destacando el impacto del financiamiento a largo plazo.

Año	Inversión inicial	Impacto ISR por depreciación acelerada	Ingresos por operación remota de las granjas	Ahorros energéticos en sitio	Recompra de los equipos en granjas solares	*Pago diferido	Beneficio económico
0	-\$35,000,000	\$42,000,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$7,000,000
1	\$0	\$0	\$344,842	\$6,862,508	\$0	\$0	\$7,207,350
2	\$0	\$0	\$2,298,947	\$7,303,424	\$0	-\$3,039,283	\$5,694,721
3	\$0	\$0	\$2,379,410	\$7,819,459	\$0	-\$3,130,461	\$6,173,990
4	\$0	\$0	\$2,462,689	\$8,371,817	\$0	-\$3,224,375	\$6,688,881
5	\$0	\$0	\$2,548,883	\$8,963,044	\$0	-\$3,321,106	\$7,241,934
10	\$0	\$0	\$3,027,274	\$12,604,468	\$0	-\$3,850,073	\$10,681,649
20	\$0	\$0	\$4,270,269	\$24,893,522	\$0	-\$5,174,175	\$22,511,279
21	\$0	\$0	\$4,419,728	\$26,643,932	\$10,800,000	-\$5,329,401	\$35,011,574
Total	-\$35,000,000	\$42,000,000	\$65,358,327	\$308,024,682	\$10,800,000	-\$105,000,000	\$286,183,009

*Financiamiento contingente: exigible únicamente tras **comprobar ingresos** por operación remota de granjas solares y ahorros energéticos.

Métricas del proyecto

801 kWp

Potencia solar instalada

Granjas solares para venta de energía

1720kW/3440kWh

Sistema de almacenamiento BESS

Instalación en sitio

53%

TIR

Del proyecto 20 años

\$286M

Beneficio económico

Ganancia esperada del proyecto



Impacto ESG y Sostenibilidad

Posicione a Hotel Temptation como líder en turismo sostenible, la implementación de este proyecto genera un impacto ambiental positivo y significativo, reduciendo la huella de carbono.



Reducción CO₂

Disminución significativa en la emisión de gases de efecto invernadero. **Más de 10 mil tCO₂** mitigadas durante la vida útil del proyecto.



Estándares Internacionales

Cumplimiento con certificaciones de sostenibilidad globales. Validación por cada MWh de energía limpia producida. **Más de 24 mil certificados de energía limpia (IRECs)** generados.



Atracción de Huéspedes

Captación de viajeros conscientes del medio ambiente

Gestión de Riesgos

Riesgos Identificados

- Variabilidad en producción solar
- Cambios en políticas energéticas
- Riesgos operativos del sistema BESS

Estrategias de Mitigación

- Seguros fiscales, operativos y financieros
- Diversificación de fuentes de ingresos
- Pasivo contingente sin recurso sujeto a desempeño
- Contratos con pagarés, garantías corporativas y fianzas

✓ La colaboración con Finsolar garantiza expertise técnico y operativo, minimizando riesgos para Hotel Temptation

Ventajas Competitivas



Aprovechamiento de incentivos gubernamentales

La implementación de BESS y energía solar permite a Temptation acceder a incentivos fiscales, maximizando los beneficios y acelerando el retorno de inversión.



Optimización de Costos

Reducción inmediata en facturas eléctricas y control de gastos operativos



Diferenciación

Posicionamiento como hotel líder en sostenibilidad en Cancún

El proyecto ExpandSolar posiciona a Hotel Temptation a la vanguardia de la innovación energética en el sector hotelero mexicano.

¡Es Momento de Actuar!

El proyecto ExpandSolar representa una oportunidad estratégica única para Hotel Temptation: reducir costos operativos, generar ingresos adicionales y fortalecer el compromiso con la sostenibilidad.



Implementación sin riesgo

Finsolar garantiza una implementación técnica y operativa eficiente, alineada con las mejores prácticas del sector



Beneficios inmediatos y a largo plazo

Ahorros energéticos desde el primer día de operación



Liderazgo en sostenibilidad hotelera

Diferenciación competitiva en el mercado de Cancún

Inicie hoy la transformación energética de Hotel Temptation



Fundamentos fiscales

Base legal

“

Según el artículo 34 de la LISR, si las empresas invierten en paneles solares y estos se utilizan durante al menos 5 años, podrán reducir sus impuestos.

”

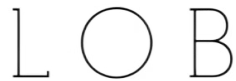
“

El modelo funciona bajo el marco de “Generación Distribuida” de la Comisión Nacional de Energía, con la condición de que el sistema sea menor de 700 kWp.

”

Este fundamento legal sólido respalda el modelo de Tax-Equity y garantiza los beneficios fiscales para los inversionistas.

Algunos de nuestros inversionistas y clientes



Contacto



Teléfono

(55) 3433-3648



Correo

francisco@fin.solar



Dirección

Sierra Nevada 755, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México.



Aviso legal y de confidencialidad

Alcance informativo (no asesoría fiscal)

- Este documento se entrega **únicamente con fines ilustrativos** y describe una posible estructura de inversión.
 - **No constituye** asesoría fiscal, contable, financiera ni legal (arts. 197-202 CFF y art. 52 CFF).
 - Finsolar **no asume** la calidad de “asesor fiscal”.
 - Toda decisión debe basarse en la asesoría **independiente** de sus propios consultores.
-

Confidencialidad

- El contenido es **estrictamente confidencial**.
 - **Se prohíbe** su reproducción o divulgación a terceros sin autorización previa y escrita de Finsolar.
 - La divulgación no autorizada puede violar la **Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial** y la **Ley Federal de Competencia Económica**.
-