

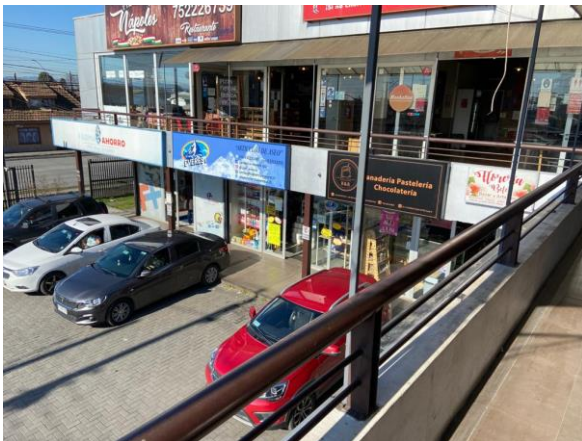
**CONFIDENCIAL**

# **OPORTUNIDAD INVERSION INMOBILIARIA**

**STRIP CENTER en el GRAN CONCEPCION**

**Septiembre 2021**

## DESCRIPCION DEL NEGOCIO



- La inversión consiste en la compra de la sociedad Portal Vecino Spa propietaria del inmueble
- Cuenta con contratos de arriendo anuales, todos con operadores locales de experiencia en la zona
- El mix de locales está conformado por tiendas anclas de conveniencia; farmacia, panadería y minimarket, así como tres locales de comida rápida
- Canon de arrendamiento mensual de UF 178,7

**Inversión Total: UF 26.750 – Rentabilidad 8,0%**

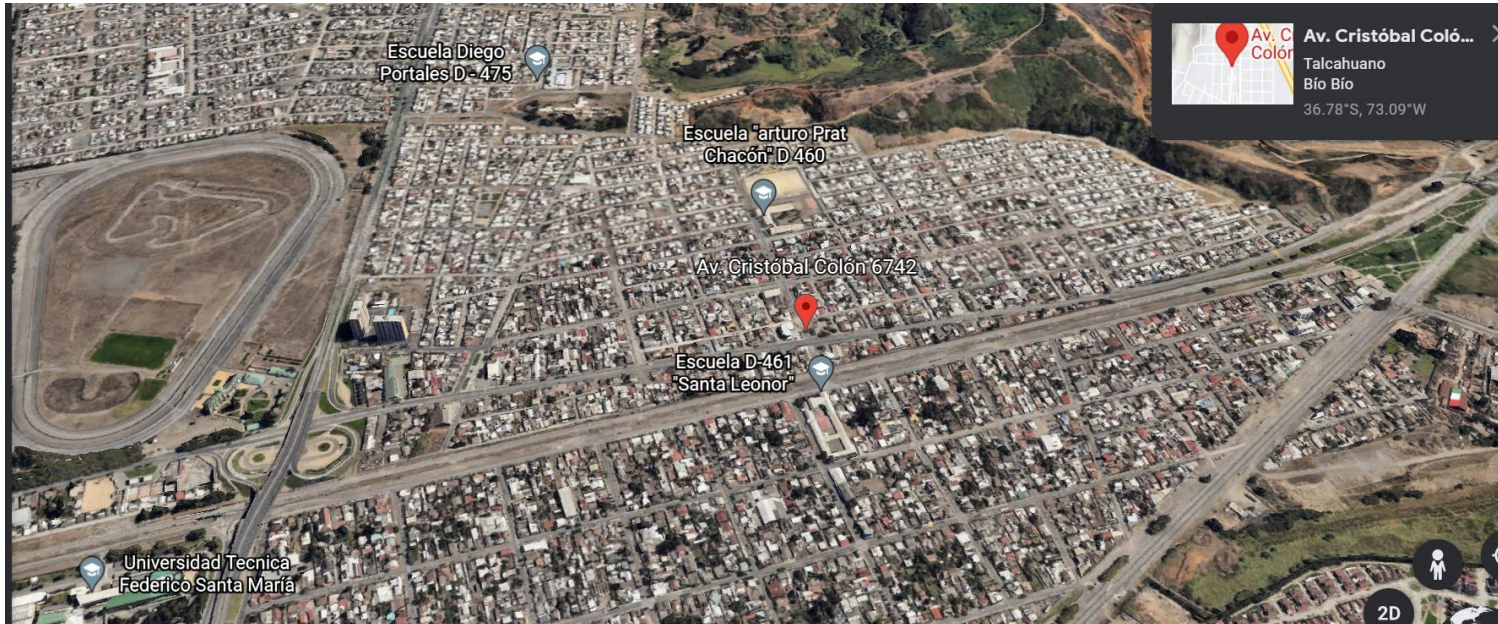
# DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD



- Centro comercial de 2 pisos, cuenta con recepción municipal desde abril del año 2015, está emplazado sobre Av. Colón, vía estructurante en un barrio de clase media del Gran Concepción y se logró consolidar en el segmento de locales de conveniencia.
- La propiedad posee una superficie construida de 744 m<sup>2</sup> sobre un terreno de 922 m<sup>2</sup>; donde se emplazan 12 locales comerciales de gran presencia y luminosidad.
- Está inserto en un sector residencial consolidado y próximo a plazas, colegios, universidades y centros deportivos, convirtiéndose en un nuevo punto de encuentro de la comunidad.
- El strip center posee estacionamientos para clientes, seguridad permanente las 24 horas, cuenta con locomoción a la puerta y facilidad de acceso a cualquier lugar del Gran Concepción



# UBICACION



- Ubicado en el sector de medio camino entre Concepción y Talcahuano, sobre la Avda. Colón y Ejército, en una vía estructurante con excelentes vías de acceso a distintos puntos del gran Concepción

- Existe baja presencia de centros comerciales en la zona, existiendo sólo a través de supermercados, minimarkets y locales familiares.
- Las principales ventajas competitivas de Portal Vecino están dadas por su excelente ubicación en un sector de alto tráfico, infraestructura de calidad y tarifas convenientes

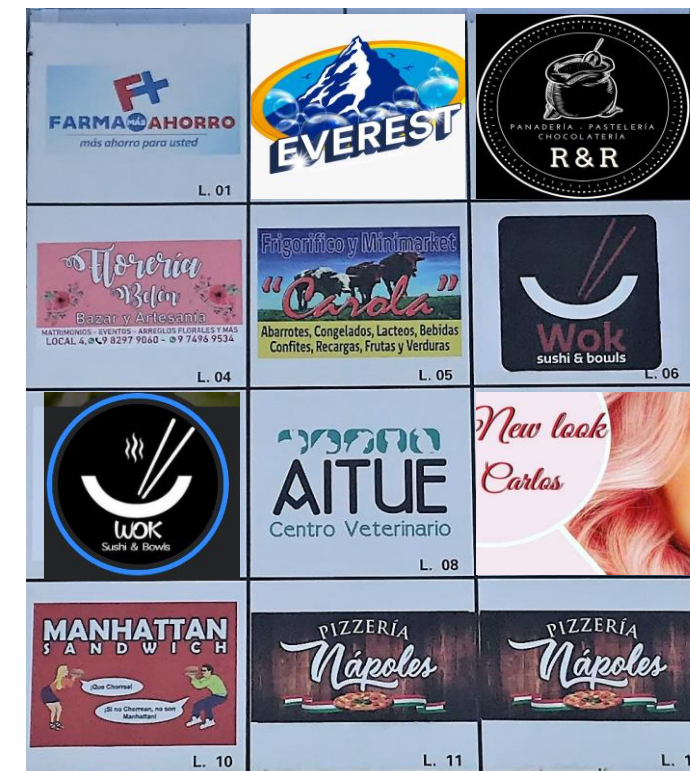
# DETALLE ARRENDATARIOS

## RENT ROLL

Septiembre 2021

Valor UF 29.942,78

Local	Destino	Canon \$	Canon UF	Sup. m2	UFxm2	Inicio
1	Farmacia - Farma Ahorro Spa	509.027	17,00	53,50	0,32	jun-16
2	Everest - artículos limpieza (*)	500.000	16,70	53,50	0,31	jun-19
3	R&R Panadería- Chocolatería	530.000	17,70	55,20	0,32	nov-20
4	Florería -Bazar	297.000	9,92	35,10	0,28	ene-18
5	Carnicería-Minimarket (*)	500.000	16,70	76,35	0,22	sept-16
6	Wok -Sushi (+ terraza 18 m2)	622.000	20,77	46,05	0,45	sept-16
7	Wok -Sushi	417.000	13,93	46,75	0,30	oct-19
8	Clínica Veterinaria	447.000	14,93	85,65	0,17	oct-17
9	Peluquería	297.000	9,92	40,30	0,25	ago-19
10	Sanguchería Manhattan	397.000	13,26	61,70	0,21	nov-16
11	Pizzería Nápoles	407.000	13,59	60,35	0,23	ene-18
12	Pizzería Nápoles	428.000	14,29	77,40	0,18	jun-18
(*) Septiembre 2021 renta es de \$450 mil, en marzo 2022 sube a \$500 mil						
<b>Ingresos mensuales</b>		<b>5.351.027</b>	<b>178,71</b>	<b>691,85</b>	<b>0,258</b>	



# VALORIZACION

	Canon \$	Canon UF	
Ingresos mensuales	5.351.027	178,7	
Total ingresos anuales	64.212.324	2.144,5	
Tasa descuento	Valor mm\$	Valor UF	UF/m2
8,50%	755	25.229	33,9
<b>8,00%</b>	<b>803</b>	<b>26.806</b>	<b>36,0</b>
7,50%	856	28.593	38,4

- El valor de venta de **UF 26.750** tiene asociado una rentabilidad de **8.0%**

- Suponiendo un escenario de endeudamiento del 75% (deuda al 3,5%), la **rentabilidad estimada del inversionista** sería de **11,7%**

	\$	UF
<b>Ingresos mensuales</b>	<b>5.351.027</b>	<b>178,7</b>
Contribuciones (mensual)	-281.000	-9,4
Patente (mensual)	-12.500	-0,4
Contador	-40.000	-1,3
<b>Margen Operacional</b>	<b>5.017.527</b>	<b>167,6</b>
Cuota deuda (25 años)	-3.027.915	-101,1
<b>Flujo Inversionista</b>	<b>1.989.612</b>	<b>66,4</b>

## REFINANCIAMIENTO

Inversión	<b>802.654.050</b>	26.806
(-) Deuda 25 años (75%)	-598.855.600	-20.000
<b>Inversión Neta Deuda</b>	<b>203.798.450</b>	<b>6.806</b>
<b>Rentabilidad Inversionista</b>	<b>23.875.338</b>	<b>11,7%</b>