



CENTRO COMERCIAL EN VENTA  
LA GRANJA  
2% COMISION

- **UBICACIÓN** SANTA ROSA 9338
- **COMUNA** LA GRANJA
- **SUPERFICIE** 4.446 M2
- **SUPERFICIE DE LOCA** 3.296,4 m2
- **ESTACIONAMIENTOS** 32
- **INGRESO ARRIENDO** UF 600,2 + IVA
- **VALOR DE VENTA** UF 89.000.- + IVA
- **ARRENDATARIO PRINCIPAL MASISA INICIO AGOSTO 2013 POR 20 AÑOS**
- **AÑO 3 A 4 UF 422 / AÑO 5 A 7 UF 447 / AÑO 5 A 20 UF 455 + IVA**
- **INGRESO LOCAL POR ARRENDAR UF 178 + IVA**
- **COMISION 2% DE LA VENTA**

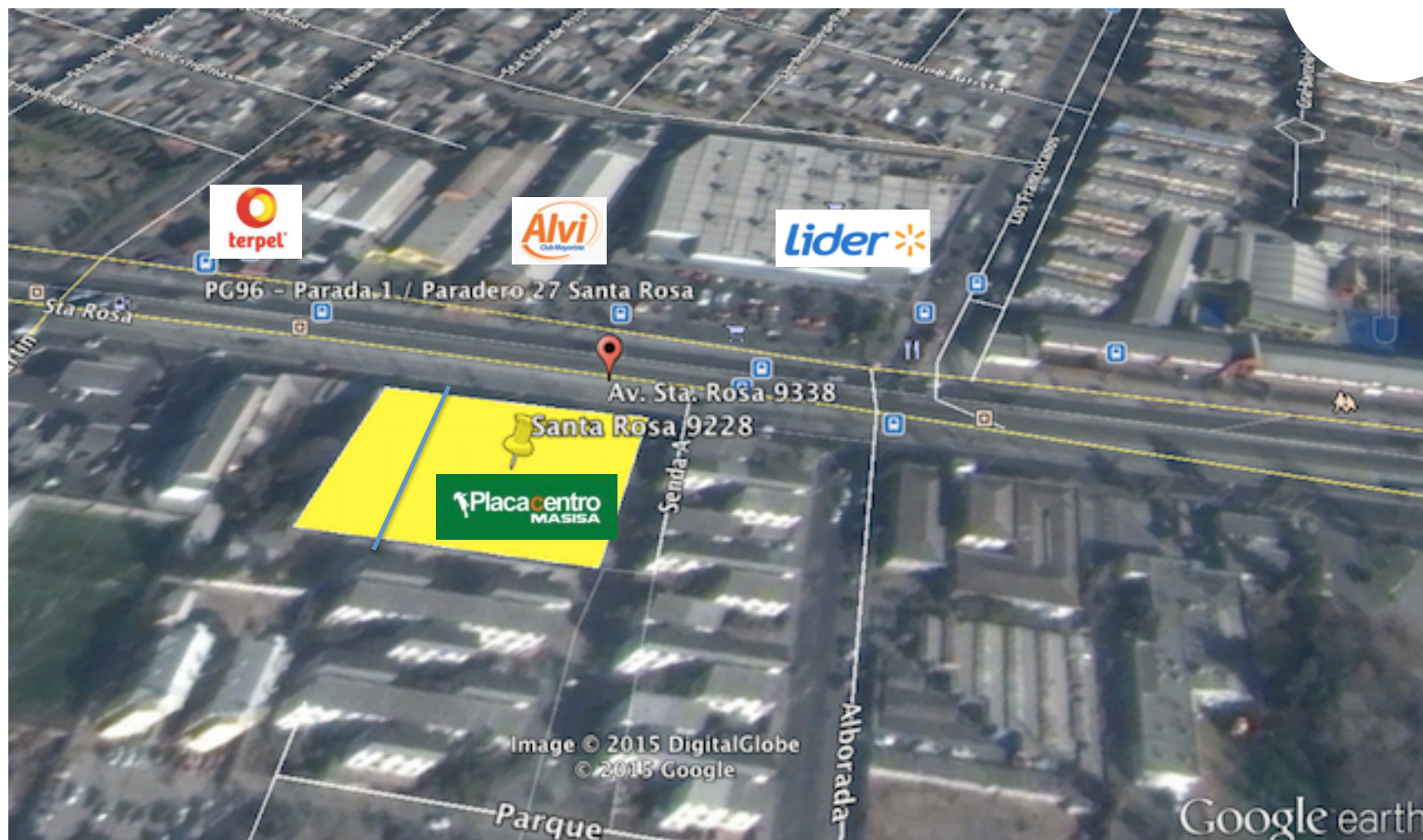


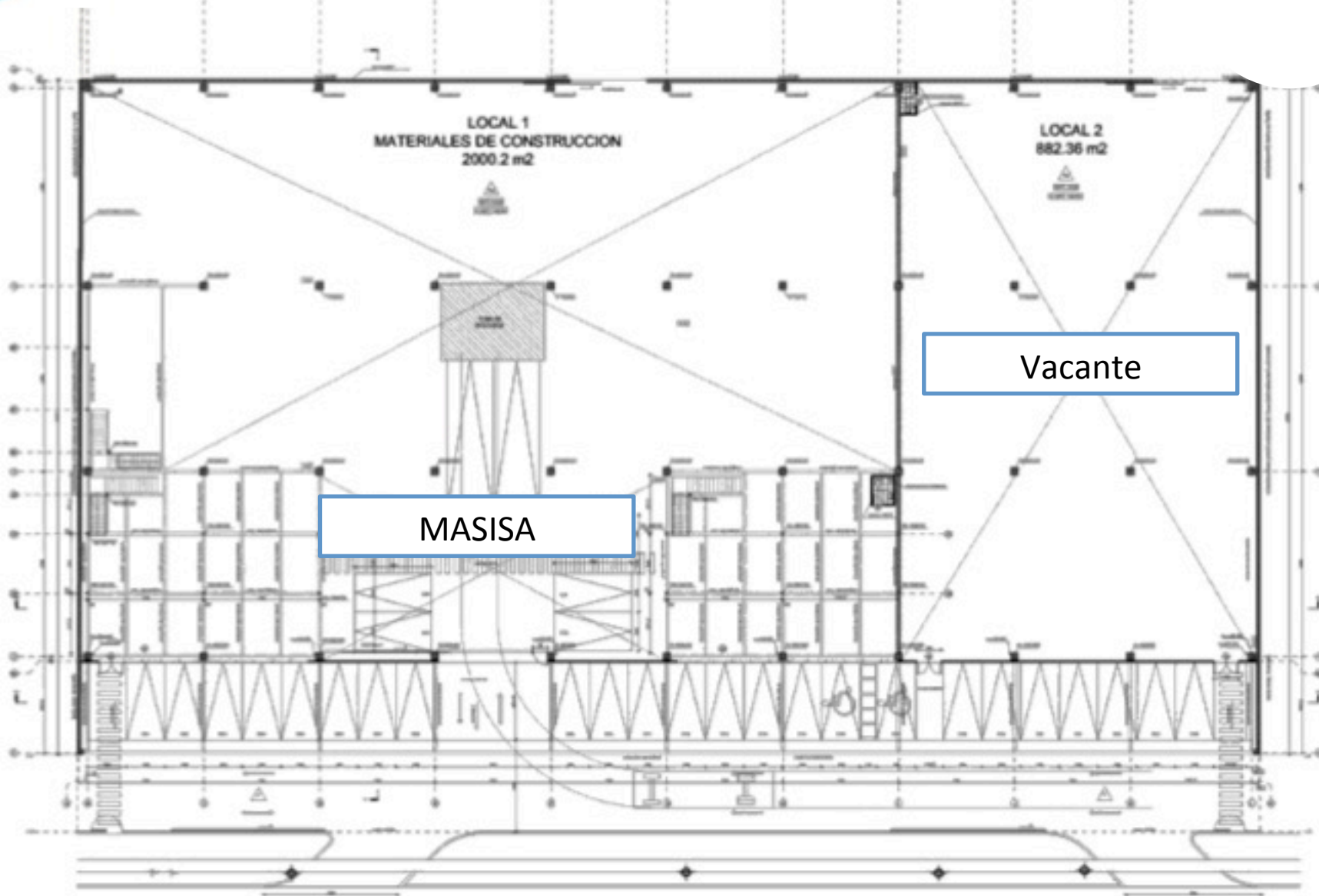


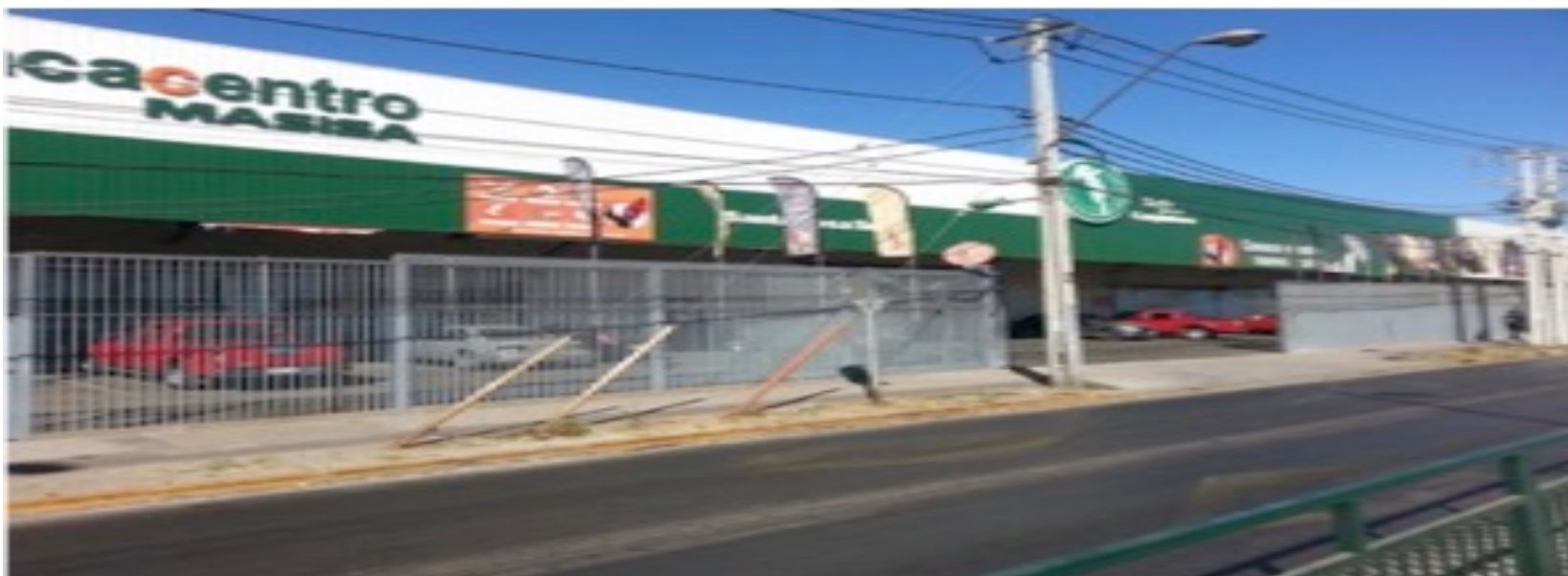
Proyecto Santa Rosa













| Antecedentes del Inmueble  |      |                    |                          |                 |         |        |      |        |      |
|----------------------------|------|--------------------|--------------------------|-----------------|---------|--------|------|--------|------|
| Tipo de Inmueble           |      | Arrendatario       |                          | Ubicación       |         |        |      |        |      |
| CENTRO COMERCIAL           |      | MASISA Y OTROS     |                          | SANTA ROSA 9338 |         |        |      |        |      |
| Superficie Terreno m2      |      | Superficie Útil m2 | N° de Estacionamientos   | N° de Bodegas   |         |        |      |        |      |
| 4.466,00                   |      | 3.296,36           | 32,0                     | 0,0             |         |        |      |        |      |
| Precios de Compra          |      |                    | Precios de Arriendo      |                 |         |        |      |        |      |
| UF/m2 Útil                 |      | 27,00              | UF/m2 útil               | 0,18            |         |        |      |        |      |
| Estacionamientos UF/unid.  |      | 0,0                | Estacionamiento UF/unid. | 0,00            |         |        |      |        |      |
| Bodegas UF/unid.           |      | 0,0                | Bodega UF/unid.          | 0,00            |         |        |      |        |      |
| Comisión Corredor %        |      | 0,00%              |                          |                 |         |        |      |        |      |
| Inversión Total            |      | 89.001,7           | UF                       | Total Canon mes | 600,60  |        |      |        |      |
| Inversión Total + Comisión |      | 89.001,7           | UF                       |                 |         |        |      |        |      |
|                            |      |                    | Gasto Común UF / Mes     | 0,00            |         |        |      |        |      |
|                            |      |                    | Contribuciones UF / Año  | 0,00            |         |        |      |        |      |
| Ocupación Anual            |      |                    |                          |                 |         |        |      |        |      |
| Año 1                      | 100% | Año 5              | 100%                     | Año 9           | 100%    | Año 13 | 100% | Año 17 | 100% |
| Año 2                      | 100% | Año 6              | 100%                     | Año 10          | 100%    | Año 14 | 100% | Año 18 | 100% |
| Año 3                      | 100% | Año 7              | 100%                     | Año 11          | 100%    | Año 15 | 100% | Año 19 | 100% |
| Año 4                      | 100% | Año 8              | 100%                     | Año 12          | 100%    | Año 16 | 100% | Año 20 | 100% |
| Arriendo Escalonado        |      |                    |                          |                 |         |        |      |        |      |
| Año 1                      | 600  | Año 5              | 633                      | Año 9           | 633     | Año 13 | 633  | Año 17 | 633  |
| Año 2                      | 600  | Año 6              | 633                      | Año 10          | 633     | Año 14 | 633  | Año 18 | 633  |
| Año 3                      | 625  | Año 7              | 633                      | Año 11          | 633     | Año 15 | 633  | Año 19 | 633  |
| Año 4                      | 625  | Año 8              | 633                      | Año 12          | 633     | Año 16 | 633  | Año 20 | 633  |
| Valor Residual Esperado    |      | 10 años            | 12 años                  | 15 años         | 20 años |        |      |        |      |
| % de valor de compra       |      | 100%               | 100%                     | 100%            | 100%    |        |      |        |      |

| Análisis de Precios |          |          |          |             |          |          |          |  |
|---------------------|----------|----------|----------|-------------|----------|----------|----------|--|
|                     | PRECIO 1 | PRECIO 2 | PRECIO 3 | PRECIO BASE | PRECIO 4 | PRECIO 5 | PRECIO 6 |  |
| Precios UF / m2     | 25,5     | 26,0     | 26,5     | 27,0        | 28,0     | 29,0     | 30,0     |  |
| Variación de precio | -5,6%    | -3,7%    | -1,9%    | 0,0%        | 3,7%     | 7,4%     | 11,1%    |  |
| CENTRO DE BODEGA    | 84.057   | 85.705   | 87.354   | 89.002      | 92.298   | 95.594   | 98.891   |  |
| Estacionamientos    | 0        | 0        | 0        | 0           | 0        | 0        | 0        |  |
| Bodegas             | 0        | 0        | 0        | 0           | 0        | 0        | 0        |  |
| INVERSION           | 84.057   | 85.705   | 87.354   | 89.002      | 92.298   | 95.594   | 98.891   |  |
| Comisión Corredor   | 0        | 0        | 0        | 0           | 0        | 0        | 0        |  |
| INVERSION TOTAL     | 84.057   | 85.705   | 87.354   | 89.002      | 92.298   | 95.594   | 98.891   |  |
| Rentabilidad Prom.  |          |          |          |             |          |          |          |  |
| 10 años             | 8,92%    | 8,75%    | 8,58%    | 8,42%       | 8,12%    | 7,84%    | 7,58%    |  |
| 12 años             | 8,94%    | 8,77%    | 8,60%    | 8,44%       | 8,14%    | 7,86%    | 7,60%    |  |
| 15 años             | 8,96%    | 8,79%    | 8,62%    | 8,46%       | 8,16%    | 7,88%    | 7,61%    |  |
| 20 años             | 8,98%    | 8,81%    | 8,64%    | 8,48%       | 8,18%    | 7,89%    | 7,63%    |  |
| TIR PURA            |          |          |          |             |          |          |          |  |
| 10 años             | 8,88%    | 8,71%    | 8,55%    | 8,39%       | 8,09%    | 7,81%    | 7,55%    |  |
| 12 años             | 8,90%    | 8,73%    | 8,56%    | 8,41%       | 8,11%    | 7,83%    | 7,57%    |  |
| 15 años             | 8,91%    | 8,74%    | 8,58%    | 8,42%       | 8,12%    | 7,84%    | 7,58%    |  |
| 20 años             | 8,93%    | 8,76%    | 8,59%    | 8,43%       | 8,14%    | 7,86%    | 7,60%    |  |
| VAN                 |          |          |          |             |          |          |          |  |
| 1,0% 10 años        | 62.393   | 62.239   | 62.084   | 61.929      | 61.620   | 61.311   | 61.002   |  |
| 12 años             | 74.324   | 74.140   | 73.957   | 73.773      | 73.406   | 73.038   | 72.671   |  |
| 15 años             | 91.781   | 91.555   | 91.328   | 91.102      | 90.650   | 90.197   | 89.745   |  |
| 20 años             | 119.742  | 119.448  | 119.153  | 118.859     | 118.270  | 117.681  | 117.092  |  |



| Inversión con Financiamiento |         |          |          |          |             |          |          |          |
|------------------------------|---------|----------|----------|----------|-------------|----------|----------|----------|
| Tasa Anual UF + 5,30%        |         |          |          |          |             |          |          |          |
| Deuda                        |         | PRECIO 1 | PRECIO 2 | PRECIO 3 | PRECIO BASE | PRECIO 4 | PRECIO 5 | PRECIO 6 |
| 10 años                      |         | 51.489   | 51.489   | 51.489   | 51.489      | 51.489   | 51.489   | 51.489   |
| 12 años                      |         | 58.963   | 58.963   | 58.963   | 58.963      | 58.963   | 58.963   | 58.963   |
| 15 años                      |         | 68.822   | 68.822   | 68.822   | 68.822      | 68.822   | 68.822   | 68.822   |
| 20 años                      |         | 68.822   | 68.822   | 68.822   | 68.822      | 68.822   | 68.822   | 68.822   |
| Capital                      |         |          |          |          |             |          |          |          |
| 10 años                      |         | 32.568   | 34.216   | 35.865   | 37.513      | 40.809   | 44.105   | 47.402   |
| 12 años                      |         | 25.094   | 26.742   | 28.391   | 30.039      | 33.335   | 36.631   | 39.928   |
| 15 años                      |         | 15.236   | 16.884   | 18.532   | 20.180      | 23.477   | 26.773   | 30.069   |
| 20 años                      |         | 15.236   | 16.884   | 18.532   | 20.180      | 23.477   | 26.773   | 30.069   |
| Cuota mensual                |         |          |          |          |             |          |          |          |
| 10 años                      |         | 551      | 551      | 551      | 551         | 551      | 551      | 551      |
| 12 años                      |         | 551      | 551      | 551      | 551         | 551      | 551      | 551      |
| 15 años                      |         | 551      | 551      | 551      | 551         | 551      | 551      | 551      |
| 20 años                      |         | 461      | 461      | 461      | 461         | 461      | 461      | 461      |
| Capital / Inv. Total         |         |          |          |          |             |          |          |          |
| 10 años                      |         | 38,7%    | 39,9%    | 41,1%    | 42,15%      | 44,2%    | 46,1%    | 47,9%    |
| 12 años                      |         | 29,9%    | 31,2%    | 32,5%    | 33,75%      | 36,1%    | 38,3%    | 40,4%    |
| 15 años                      |         | 18,1%    | 19,7%    | 21,2%    | 22,67%      | 25,4%    | 28,0%    | 30,4%    |
| 20 años                      |         | 18,1%    | 19,7%    | 21,2%    | 22,67%      | 25,4%    | 28,0%    | 30,4%    |
| TIR con Deuda                |         |          |          |          |             |          |          |          |
| 10 años                      |         | 11,7%    | 11,3%    | 11,0%    | 10,63%      | 10,0%    | 9,5%     | 9,0%     |
| 12 años                      |         | 12,7%    | 12,2%    | 11,8%    | 11,34%      | 10,6%    | 9,9%     | 9,4%     |
| 15 años                      |         | 12,2%    | 14,2%    | 13,5%    | 12,85%      | 11,7%    | 10,8%    | 10,1%    |
| 20 años                      |         | 11,8%    | 14,2%    | 11,7%    | 13,50%      | 10,8%    | 10,1%    | 10,4%    |
| VAN                          |         |          |          |          |             |          |          |          |
| 1,0%                         | 10 años | 51.419   | 51.264   | 51.110   | 50.955      | 50.646   | 50.337   | 50.028   |
|                              | 12 años | 59.082   | 58.898   | 58.715   | 58.531      | 58.164   | 57.796   | 57.429   |
|                              | 15 años | 69.228   | 69.001   | 68.775   | 68.549      | 68.096   | 67.644   | 67.191   |
|                              | 20 años | 89.067   | 88.772   | 88.478   | 88.183      | 87.594   | 87.005   | 86.416   |



## **CENTRO COMERCIAL SANTA ROSA 9338 LA GRANJA**