

STRIP CENTER MACHALI. RANCAGUA



**STRIP CENTR MACHALI
RANCAGUA**

COMISION 2% DEL PRECIO DE VENTA

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • UBICACIÓN | MACHALI |
| • COMUNA | RANCAGUA |
| • TOTAL M2 CONSTRUIDO | 3500 M2 |
| • PRECIO VENTA | UF 200.000.- |
| • RENTA PROYECTADA | UF 1.395 + IVA |
| • CONTRIBUIONES ANUALES | UF 500 |

- STRIP CENTER COMPUESTO DE BANCO, FARMACIA, ENTRE OTROS MAS 14 LOCALES
- Renta año 1 UF 1.295 + IVA
- Renta año 2 UF 1.350 + IVA
- Renta año 3 UF 1.400 + IVA
- Renta año 4 en adelante UF 1.450 + IVA

Breve descripción del proyecto

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



Ubicación Estratégica entrada de Machalí.



- El centro comercial Machalí cuenta con una superficie en planta comercial aproximada de 3.500 mts².
- La ubicación hace que el centro comercial sea un punto de encuentro y entretención para la comuna.

- Existe una variedad de locales comerciales en el strip center :
 - Bancos.
 - Supermercados.
 - Farmacia.
 - Cafeterías.
 - Locales comerciales.
 - Espacios de uso público (teléfonos, cajeros, servicios)



Visualización Gráfica del Centro Comercial Machalí



Visualización Actual del Centro Comercial Machalí

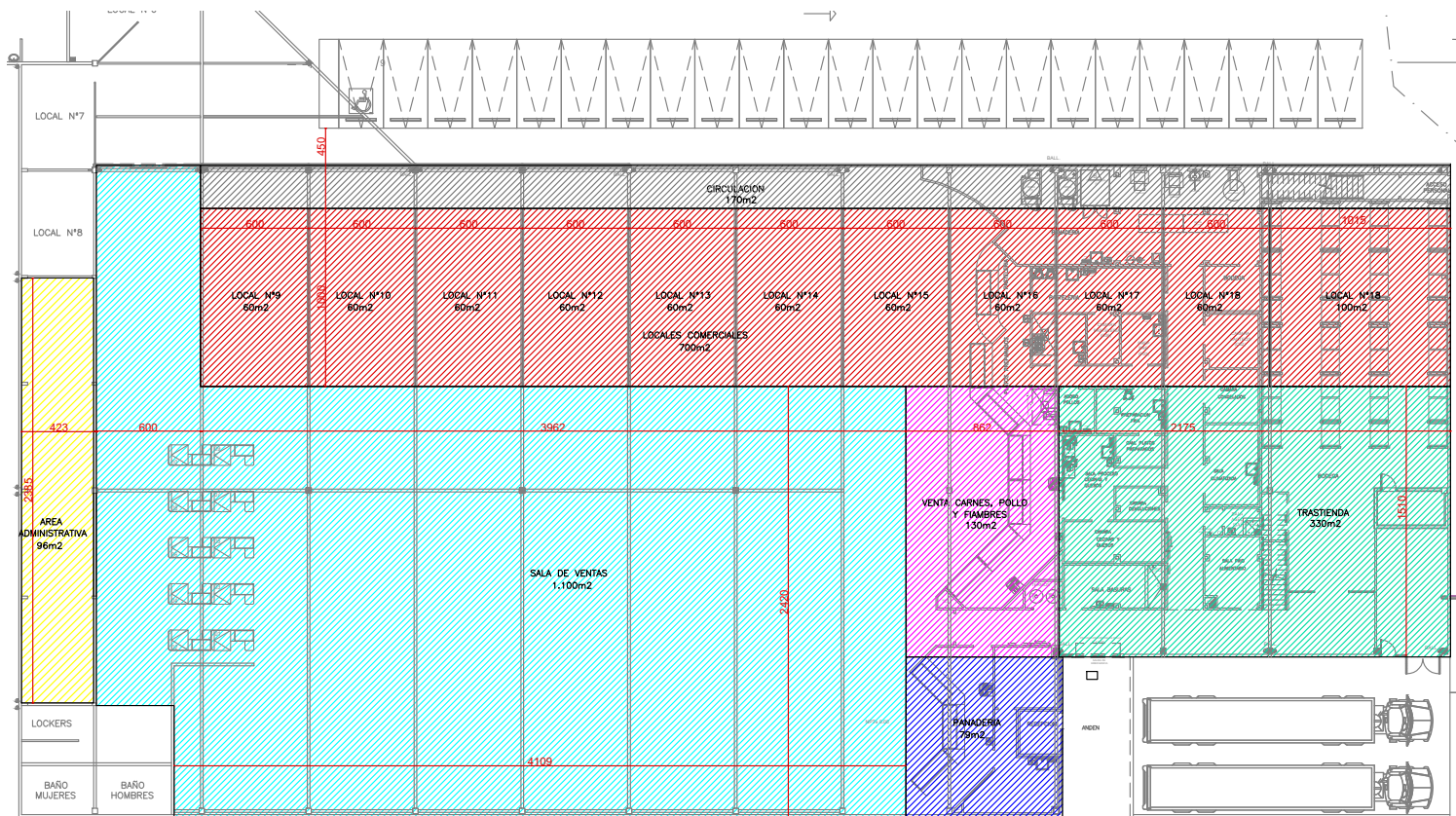


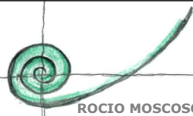
Nuevos Locales

SECTOR DE NUEVOS LOCALES



Nuevos Locales




ROCIO MOSCOSO J.
 Arquitecto
 San Francisco de Asís 507
 +569 95975855

VERSIONES	

PROYECTO STRIP CENTER MACHALI	
CONTENIDO: UBICACION TRASTIENDA	
ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	
ESCALA: 1/250	FECHA: 03-12-2014
VERSION: 1	REVISION: 0
ARQUITECTO: R.MOSCOSO	
LAMINA: 01	
PROPIETARIO	

Construcción Últimos Locales



Locales ya entregados



RENT ROLL

				mar-18	mar-19	mar-20	mar-21
N° de Local	Arrendatario	Arrendador	Area Arrendada (mts2)	Mes 1 a mes 12	Mes 13 a mes 24	Mes 25 a mes 30	Mes 31 y siguientes
12	Importadora	Rentas Latam S.A.	2022 (más 200 altillo)	350	400	450	500
1- 2-13-1415A	Banco de Chile	Rentas Latam S.A.	294,73 mts2	324	324	324	324
7 , 8 y 9	Comercial Bendito Limitada	Rentas Latam S.A.	75 mts 2	50	50	50	50
4B - 5 -6 - 18 A- 18 B y 19	Salcobrand S.A.	Rentas Latam S.A.	223,12 mts2	100	100	100	100
3 del primer piso ;15b-16 y 17 del segundo piso	Vacante	Rentas Latam S.A.	211 mts2	130	130	130	130
20	Comercial Carina Hidalgo EIRL	Rentas Latam S.A.	60ms2	30	33	33	33
21	De la Ville		60m2	33	33	33	33
22	GoldenBlank Spa	Rentas Latam S.A.	60m2	30	30	30	30
23	Olguin y Pastene Limitada	Rentas Latam S.A.	60ms2	30	30	30	30
24	Mario Cabezas Leighton	Rentas Latam S.A.	60m2	23,17	23,17	23,17	23,17
25	Lucia Salem	Rentas Latam S.A.	60m2	30	30	30	30
26	A&J Fitness SpA	Rentas Latam S.A.	60m2	23,2	23,2	23,2	23,2
27	Daniela Soto EIRL	Rentas Latam S.A.	50 m2	26	26	26	26
28	Sandra Escobedo	Rentas Latam S.A.	47 m2	25	25	25	25
29	Vacante	Rentas Latam S.A.	50 m2	25	25	25	25
30	Distribuidora de Mercaderia	Rentas Latam S.A.	70 m2	35	35	35	35
31	Sudway	Rentas Latam S.A.	70 m2	36	36	36	36
Pantalla		Rentas Latam S.A.		14	17	18	18

RENTABILIDAD CON EGRESOS

	Mes 1: Marzo 2018					
	RENTA ANUAL NETA		15772,44	16444,44	17056,44	17656,44
EGRESOS	Contribuciones Anuales		500	500	500	500
	Cuota Leasing Anual		0	0	0	0
	Seguro pagado con GGCC		0	0	0	0
	Total Ingresos		15272	15944	16556	17156

			Rentabilidad Versus Inversion			
Precio Venta			AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
200000			7,64%	7,97%	8,28%	8,58%
190000			8,04%	8,39%	8,71%	9,03%
185000			8,26%	8,62%	8,95%	9,27%
180000			8,48%	8,86%	9,20%	9,53%

EVALUACION ECONOMICA

Antecedentes del Inmueble									
Tipo de Inmueble	Arrendatario		Ubicación						
STRIP CENTER	VARIOS		MACHALI						
Superficie Terreno m2	Superficie Útil m2	N° de Estacionamientos	LOCALES						
7.800,00	3.380,00	81,0	14,0						
Precios de Compra		Precios de Arriendo							
UF/m2 Útil	59,17	UF/m2 útil	0,38						
Estacionamientos UF/unid.	0,0	Estacionamiento UF/unid.	0,00						
Bodegas UF/unid.	0,0	LOCAL UF/unid.	0,00						
Comisión Corredor %	2,00%								
Inversión Total	200.000,0	UF	Total Canon mes	1.294,54					
Inversión Total + Comisión	204.000,0	UF							
			SEGURO UF / Mes	0,00					
			Contribuciones UF / Año	500,00					
Ocupación Anual									
Año 1	100%	Año 5	95%	Año 9	100%	Año 13	100%	Año 17	100%
Año 2	100%	Año 6	100%	Año 10	95%	Año 14	100%	Año 18	100%
Año 3	100%	Año 7	90%	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	1.315	Año 5	1.472	Año 9	1.472	Año 13	1.472	Año 17	1.472
Año 2	1.370	Año 6	1.472	Año 10	1.472	Año 14	1.472	Año 18	1.472
Año 3	1.422	Año 7	1.472	Año 11	1.472	Año 15	1.472	Año 19	1.472
Año 4	1.472	Año 8	1.472	Año 12	1.472	Año 16	1.472	Año 20	1.472
Valor Residual Esperado	10 años	12 años	15 años	20 años					
% de valor de compra	100%	100%	100%	100%					

EVALUACION ECONOMICA

Análisis de Precios

	PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
Precios UF / m2	55,0	56,2	57,7	59,2	62,0	64,0	68,0
Variación de precio	-7,1%	-5,0%	-2,5%	0,0%	4,8%	8,2%	14,9%
CENTRO DE BODEGA	185.900	190.024	195.026	200.000	209.560	216.320	229.840
Estacionamientos	0	0	0	0	0	0	0
Bodegas	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION	185.900	190.024	195.026	200.000	209.560	216.320	229.840
Comisión Corredor	3.718	3.800	3.901	4.000	4.191	4.326	4.597
INVERSION TOTAL	189.618	193.824	198.927	204.000	213.751	220.646	234.437
Rentabilidad Prom.							
10 años	8,67%	8,48%	8,26%	8,06%	7,69%	7,45%	7,01%
12 años	8,73%	8,54%	8,32%	8,12%	7,75%	7,51%	7,06%
15 años	8,80%	8,61%	8,39%	8,18%	7,80%	7,56%	7,12%
20 años	8,86%	8,67%	8,45%	8,24%	7,86%	7,61%	7,17%
TIR PURA							
10 años	8,50%	8,31%	8,10%	7,89%	7,52%	7,28%	6,85%
12 años	8,58%	8,39%	8,17%	7,96%	7,60%	7,36%	6,92%
15 años	8,65%	8,46%	8,24%	8,04%	7,67%	7,43%	6,99%
20 años	8,72%	8,53%	8,31%	8,11%	7,74%	7,49%	7,05%
VAN							
1,0% 10 años	132.976	132.507	131.939	131.374	130.288	129.521	127.985
12 años	160.006	159.465	158.808	158.155	156.901	156.014	154.239
15 años	199.556	198.908	198.123	197.341	195.840	194.778	192.654
20 años	262.905	262.087	261.094	260.107	258.209	256.868	254.184

EVALUACION ECONOMICA

Inversión con Financiamiento

Tasa Anual UF + 4,00%

Deuda		PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
10 años		117.601	117.601	117.601	117.601	117.601	117.601	117.601
12 años		136.076	136.076	136.076	136.076	136.076	136.076	136.076
15 años		161.207	161.207	161.207	161.207	161.207	161.207	161.207
20 años		185.900	190.024	195.026	161.207	161.207	161.207	161.207
Capital								
10 años		72.017	76.223	81.325	86.399	96.150	103.045	116.836
12 años		53.542	57.748	62.851	67.924	77.676	84.571	98.361
15 años		28.411	32.617	37.719	42.793	52.544	59.439	73.230
20 años		3.718	3.800	3.901	42.793	52.544	59.439	73.230
Cuota mensual								
10 años		1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187
12 años		1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187
15 años		1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187
20 años		1.120	1.144	1.174	971	971	971	971
Capital / Inv. Total								
10 años		38,0%	39,3%	40,9%	42,35%	45,0%	46,7%	49,8%
12 años		28,2%	29,8%	31,6%	33,30%	36,3%	38,3%	42,0%
15 años		15,0%	16,8%	19,0%	20,98%	24,6%	26,9%	31,2%
20 años		2,0%	2,0%	2,0%	20,98%	24,6%	26,9%	31,2%
TIR con Deuda								
10 años		11,9%	11,5%	11,0%	10,50%	9,7%	9,2%	8,4%
12 años		13,4%	12,8%	12,1%	11,51%	10,5%	9,9%	8,9%
15 años		12,8%	16,0%	14,8%	13,73%	12,2%	11,3%	9,9%
20 años		12,1%	16,0%	12,2%	14,76%	11,3%	9,9%	10,3%
VAN								
1,0%	10 años	115.877	115.409	114.840	114.275	113.190	112.422	110.886
	12 años	136.049	135.508	134.852	134.199	132.944	132.057	130.283
	15 años	163.684	163.037	162.251	161.470	159.968	158.906	156.782
	20 años	206.936	204.876	202.377	211.571	209.674	208.332	205.649

PIZZA PIZZA



Banco de Chile

