Presupuesto de Venta
Proyecto Machalí

Rev.2 10-2013

INFORMACION
CONFIDENCIAL

Consideraciones Base

- Machalí es una zona de alto valor y demanda en la VI Región, impactada fuertemente por el anuncio de expansión y crecimiento de la mina El Teniente (Codelco). Ubicación privilegiada con acceso a Carretera del Cobre.

- Proyecto considera la compra de 44 hectáreas a orilla de la Carretera del Cobre, a un valor de UF 0,6 m2.

- El modelo de negocio considera realizar la gestión de venta a Inmobiliarias de Proyectos Habitacionales e Inmobiliarias o fondos de inversión de Proyectos Comerciales. (Caval no construirá directamente en los terrenos)

- Subdivisión considera:
  - 36 hectáreas rurales (cambio de suelo en proceso - apto para condominios con una alta densidad)
  - 8 hectáreas de equipamiento comercial aptas para la instalación de Malls y Proyecto Hotelero. (4 hectáreas URBANAS, que se extienden a 8 hectáras amparado en el artículo 55 de la LGUC. Estado actual aprobado)

- Estudios de Mercado encargados por Caval a empresas de primer nivel avalan el plan de negocio.

- inmobiliarias e inversionistas de renta para la construcción de condominios de viviendas y equipamiento comercial (Principales Actores de la Industria) se encuentran en la búsqueda de terrenos con las cualidades de la propiedad de Caval. Municipio recibe diariamente empresas del rubro manifestando su interés de adquirir terrenos para fines inmobiliarios.

- **Presupuesto de Margen Bruto (Resumen Ejecutivo)**

Terreno	Costo	Venta	Margen Bruto	Margen Bruto Total UF
80.000 mt2 Comercial	0,6 UF mt2	5 UF mt2	4,4 UF mts2	352.000 UF
200.000 mt2 Habitacional	0,6 UF mt2	1,2 UF mt2	0,6 UF mt2	120.000 UF
100.000 mt2 Habitacional	0,6 UF mt2	1,2 UF mt2	0,6 UF mt2	60.000 UF
60.000 mt2 Habitacional	0,6 UF mt2	1,2 UF mts2	0,6 UF mts2	36.000 UF
			Total Margen Bruto	568.000 UF

** Este resumen indica valores de compra de terreno (Total UF265.980) y valores de venta (Total UF832.000). No considera detalle de costos financieros y generales del proyecto

• Cronograma Base (Resumen Ejecutivo)

Actividad	Inicio	Término	Status
Adquisición		Agosto 2013	Adjudicado
Financiamiento	Junio 2013	Septiembre 2013	En proceso aprobación
Pago a Vendedor		Octubre 2013	TBD
Acuerdo de Venta 8 has.	Noviembre 2013	Diciembre 2013	En espera de formalización de compra por Caval
Proceso mejora densidad 36 has.		Noviembre - Diciembre 2013	En proceso de aprobación final
Acuerdo de Venta 20 has.	Noviembre 2013	Enero 2014	En espera de aprobación aumento densidad
Acuerdo de Venta 10 has.	Enero 2014	Marzo 2014	Espera aumento valor mercado
Acuerdo de Venta 6 has.	Marzo 2014	Mayo 2014	Espera aumento valor mercado

** Este cronograma considera como venta inicial las 8 hectáreas de Equipamiento, las cuales ya cuentan con aprobación inmediata de permiso de construcción. Caval está en condiciones de cancelar el 100% del crédito en esta etapa.

Status Negociaciones Previas con Potenciales Compradores:

- A la espera reunión con grupo Cencosud (Horst Paulmann). Una vez controlada la compra por parte de Caval (8 hectáreas.) Interés en generar reunión.
- Contamos con intención de compra del grupo inmobiliario Sinergía (Grupo Cueto-Sarquis-Kassis) para las primeras 10 hectáres de vivienda. Con interés formal de realizar una alianza estratégica para maximizar beneficios para ambas compañía. Reuniones sostenidas y a la espera de poder formalizar, una vez adquirida la propiedad por Caval.
- Carta oferta de la empresa Pixels, compañía presente en inversiones en la VI Región.
- Grupo Mall Plaza se ha acercado al municipio de Machalí para manifestar su interés en la adquisición de terrenos para la construcción comercial. Contacto generado Octubre 2013.
- Inmobiliaria Siena ha manifestado su intención en el Municipio de adquirir 10 hectáreas de nuestro terreno.
- Inmobiliaria Pocuro ha realizado oferta (en paralelo a la nuestra) al síndico de quiebras, nuevo actor a contactar.

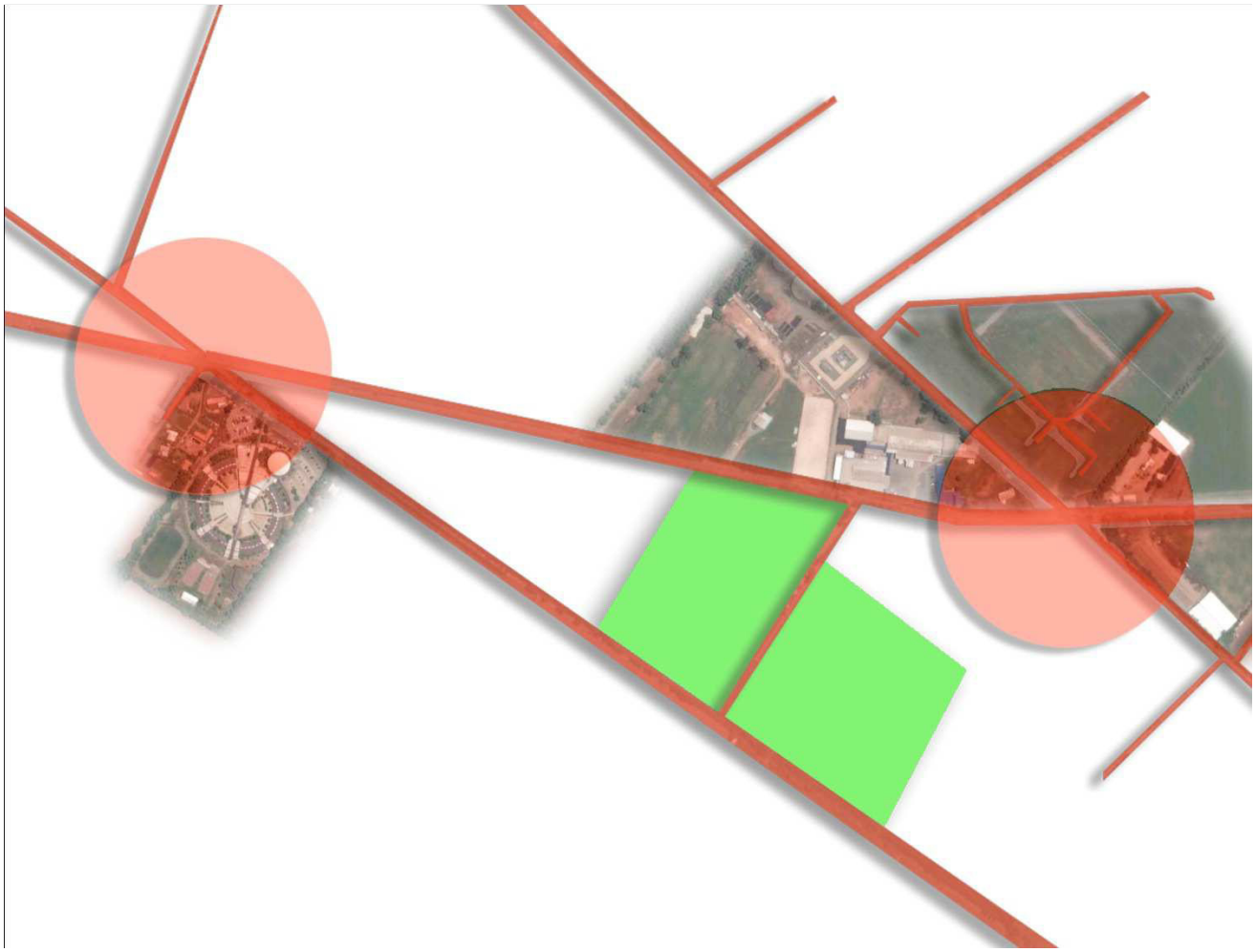
*** No es posible realizar formalizaciones de compra sin antes tener la adjudicación final y promesa de compraventa firmada con el propietario vía gestión del síndico de quiebras.

*** La información debe ser manejada de forma reservada y sólo puede revelarse oficialmente una vez que Caval tenga la propiedad de los terrenos. Existe un riesgo evidente de competencia en la industria inmobiliaria.

Información General: Ubicación

Identificación del Terreno

- Los terrenos considerados para esta propuesta consideran tres roles al sur de la carretera El Cobre: Santa Elena (URBANO), Santa Cecilia y San Diego, la suma de los sitios alcanza una superficie total de 44.33 ha.



Propuesta a Inversionista

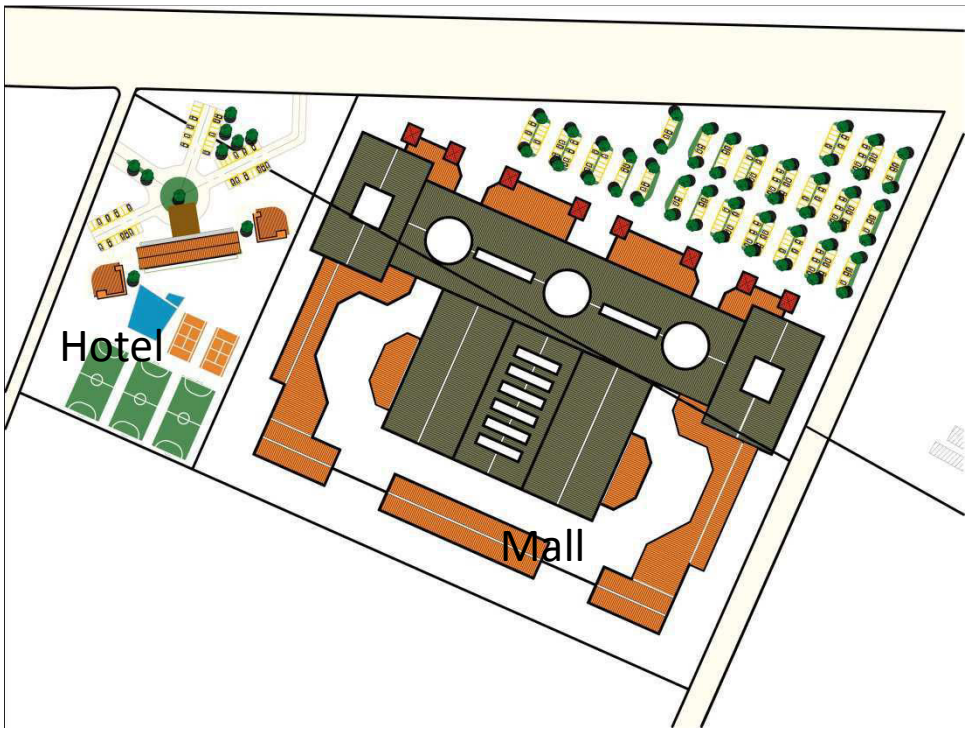
Propuesta 8 hectáreas
Área Hotel y Mall

Concepto Arquitectónico Propuesto

- Considerando la posición estratégica del lote Santa Elena que enfrenta la carretera El Cobre, se propone el emplazamiento de un hotel y una zona de comercios y servicios (mall).
  - El hotel permitirá dar servicios de hotelería a ejecutivos de paso por la ciudad, visitantes a empresas en la zona o público en general. Se proponen 134 habitaciones distribuidas en aproximadamente 6.000 m².
  - La zona del mall podrá brindar servicios a la población general de Machalí y a los usuarios del hotel.

- Se propone una vía de carácter privado que divida los predios Santa Cecilia y San Diego que conectara Avenida Santa Elena con la carretera El Cobre.

- Esta división vial permitirá sub-lotes con dimensiones aptas para generar micro-barrios de carácter residencial en el futuro.


Hotel
Mall

Distribución de polígonos para emplazar proyecto

falabella