

4249 E. STATE ST.
ROCKFORD, IL 61108
REGENCY PLAZA
PROFORMA Y OPORTUNIDAD DE INVERSION



Estas son notas y la historia, proyecciones de ingresos y demás de uno de los mejores edificios de oficinas de la ciudad de Rockford. Está ubicado en la ruta de negocios 20, una de las avenidas principales de la ciudad al frente de Peak Fitness , el gimnasio de ejercicio más reconocido de Rockford y en la parte de atrás por el parqueadero esta una entrada a uno de los mejores parque, el Alpine Park, donde los inquilinos pueden tomar descansos para caminar y oxigenarse.

DESCRIPCION BASICA:

- 3 niveles, 20 unidades/oficinas
 - 1st Nivel – Locales comerciales con vitrales, 5,500 pies cuadrados (P2), 1676 M2 divididos en 5 locales (todos con calefacción, electricidad y baños independientes)
 - 1 – 2500 (P2) – 762 M2 (tiene 2 entradas, dos baños, etc., y puede ser subdividido)
 - 2 – 1250 (P2) – 381 M2
 - 1 – 500 (P2) – 152 M2
 - 2nd Nivel – Pasillo largo con 6 unidades/oficinas, 4,800 (P2) 1463 M2
 - 2 – 570 (P2) – 174 M2
 - 3 – 1140 (P2) – 347.5 M2
 - 1 – 250 (P2) – 76.2 M2
 - 3rd Nivel – Pasillo largo con 6 unidades/oficinas, 4,800 (P2) 1463 M2
 - 2 – 570 (P2)
 - 3 – 1140 (P2)
 - 1 – 250 (P2)
- Las unidades/oficinas dobles (1140 P2) en 2nd y 3rd piso, se pueden convertir fácilmente en unidades sencillas (570 P2) y viceversa.
- Total del area – 20,676 (P2) 8131 M2
- Lote – 56,628 (P2) 17260 M2
- Construido en 1975
- Ladrillo total
- Techo plano y medidores eléctricos separados
- Elevador y dos escaleras
- Baños para hombres y mujeres en el 2^{do} y 3^{er} piso. Los locales en el 1^{er} piso tienen baño privado
- Zonificación comercial
- Excelente poste de avisos comerciales
- Torre celular en el parqueadero que puede ser rentada a usuarios adicionales, empresa telefónicas celulares.

AVALUACION

- Realizada por Lindsay and Associates Appraisal Services, excluyendo la torre celular, septiembre 2008 = \$1,550,700 US
 - Evaluación basada en \$10 por pie cuadrado renta semi-bruta, 100% rentado, proyectado a rentar por \$11 a \$12 US por pie cuadrado
 - Las propiedades comparables se rentan entre \$10 a \$12 por pie cuadrado, semi-bruta (el propietario paga los servicios excepto electricidad, y parte de la calefacción y sistema de aire central el cual es pagado por los inquilinos)
 - Valor sobre una rentabilidad del 8.5% de capitalización

ESTADO ACTUAL

La propiedad ha sido remodelada, con pisos y tapetes nuevos, paredes con excelente forma, parqueadero y andenes, así como sus baños y jardinería.

Estamos trabajando con el distrito de parque para activar una entrada directa al parque y convertirlo en un edificio con parque.

Se ha empezado a rentar poco a poco con inquilinos pagando \$12 por pie cuadrado/

La ciudad de Rockford ha asignado una milla de camino como " Miracle Mile" en la zona comercial donde está el edificio.

<https://miraclemilerockford.com/economic-development/>

En Rockford, Illinois se están desarrollando grandes proyectos y la ciudad está siendo reconocida.

<https://www.chicagotribune.com/lifestyles/travel/ct-trav-reviving-rockford-1118-story.html>

Amazon expande sus operaciones, así como UPS

<https://www.wifr.com/content/news/Amazon-plans-expansion-for-Chicago-Rockford-International-Airport-501793531.html>

Mercy hospital- una expansión de \$500 millones de dólares

https://www.gazettextra.com/news/health_care/mercyhealth-s-new-million-rockford-hospital-will-impact-rock-county/article_ca12ff47-f4ba-5104-825a-5de62382cf3b.html

La construcción del edificio es excelente y se encuentra en buen estado. Ahora que empieza la primavera veremos muchos más inquilinos

Video del edificio

<https://vimeo.com/manage/274296641/general>

PROYECCIONES a \$10 Pie cuadrado

- | | |
|---|-------------|
| • 20,676 (P2) X \$10 (P2) = Ingreso bruto | \$206,750 |
| • Gastos (incluyendo 5% vacante y 5% admin) | \$70,000 |
| • Ingreso neto | \$136,750 |
| • 10% Cap rate- ROI = VALOR | \$1,367,500 |

Después de arreglado estamos ahora promocionando a \$12 el pie cuadrado, o sea \$1 dólar por mes por pie cuadrado lo cual nos dará una rentabilidad más alta.

PROYECCIONES a \$12 Pie cuadrado

- 20,676 (P2) X \$12 (P2) = Ingreso bruto \$248,112
- Gastos (incluyendo 5% vacante y 5% admin) \$70,000
- Ingreso neto \$178,112
- 10% Cap rate- ROI = VALOR \$1,781,120

INVERSION

- Compara directa
- Se creo una corporación la cual es la dueña del edificio y en la cual:
- Se puede comprar la corporación ahorrando gastos de cierre
- El edificio o la corporación no tiene deuda
-

PROYECCIONES										
		RENTA/PIE	TOTAL ANNUAL							
PIES CUADRADOS	20676	\$ 10.00	\$ 206,760.00							
		\$ 11.00	\$ 227,436.00							
		\$ 12.00	\$ 248,112.00							
GASTOS										
		MENSUAL	ANNUAL							
Gas		326.57	\$ 3,918.84							
Electric		324.57	\$ 3,894.84							
Water		56	\$ 672.00							
Wastewater		10.29	\$ 123.48							
Garbage		172	\$ 2,064.00							
Insurance		270	\$ 3,240.00							
Taxes		3000	\$ 36,000.00							
Elevator		66.67	\$ 800.04							
Snow removal		75	\$ 900.00							
Lawn		75	\$ 900.00							
P. management		\$ 500.00	\$ 6,000.00							
		\$ 4,876.10	\$ 58,513.20							
VACANCIAS			\$ 10,338.00							
TOTAL ESTIMADO 1			\$ 68,851.20							
				CAP valor						
ION ANTES DE IMPUESTOS				ingreso - gastos						
				8% 8.50% 9% 9.50% 10%						
ingreso operacional		\$ 10.00	\$ 148,246.80	\$ 1,853,085.00	\$ 1,744,080.00	\$ 1,647,186.67	\$ 1,560,492.63	\$ 1,482,468.00		
		\$ 11.00	\$ 168,922.80	\$ 2,111,535.00	\$ 1,987,327.06	\$ 1,876,920.00	\$ 1,778,134.74	\$ 1,689,228.00		
		\$ 12.00	\$ 189,598.80	\$ 2,369,985.00	\$ 2,230,574.12	\$ 2,106,653.33	\$ 1,995,776.84	\$ 1,895,988.00		

El valor comercial del edificio rentado al 95% oscila entre \$ 1,482,468 y un máximo de \$2,369,985 al ser rentado entre \$10 a \$12 el pie cuadrado.

En el momento existen 9 inquilinos y hemos empezado a mercadear espacios fuertemente. En esta primavera y verano esperamos tener 60% del edificio rentado y para final del año el 80%

OPCIÓN DE PARTICIPACIÓN

Se puede participar en la compra invirtiendo como miembro de la corporación. Para esto se seleccionaría un monto a invertir y calcularíamos el nivel de participación.

Si enfocamos esta inversión para aprovechar y obtener una Visa E2, el inversionista debería tener el 51% de participación o más.

Formas de obtener este porcentaje:

1. Comprar el edificio o la corporación dueña del edificio de contado o financiado.
2. Inversión de \$500,000 en efectivo y Saul Serna sería socio con \$250,000 para un total de efectivo \$750,000. Se financiarían \$600,000 a nombre de la nueva empresa en la cual el inversionista aparecería como socio mayoritario. El préstamo hipotecario será garantizado por el edificio y Saul Serna con respaldo del inversionista.

El retorno en la inversión se recalcula con los costos del préstamo y podría estar entre el 8-10% de la inversión dependiendo de la cantidad de inquilinos y gastos y se paga trimestralmente.

Para participar como miembro o comprar directamente al edificio, se debe hacer una carta de intención y revisar la documentación de la corporación y acuerdo operacional.

Saul Serna y su equipo de Business For life administran el edificio por 7% de las rentas totales y/o/10% incluyendo la contabilidad) más costo de arrendamiento por nuevo inquilino igual a un mes de renta.

Gracias de nuevo por su interés

Saul Serna

Saul.s@businessforlife.biz

Cel: +1 305-906-2247