

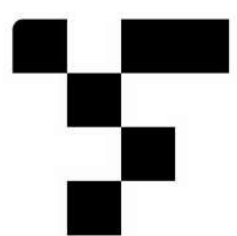
Desarrollo Inmobiliario

**No hay mejor plusvalía
que la creación de valor.**

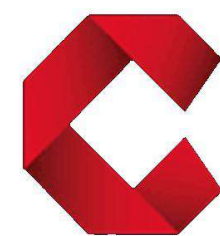
Los mejores retornos en la industria inmobiliaria se encuentran en el **desarrollo de nuevos proyectos**, porque creas nuevas propiedades donde no las había.

**Pero si pagar un depa ya es difícil,
imagina un edificio entero 🤯**

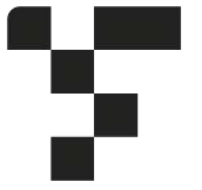
Por eso **Fraccional, Seven Capital y Copahue** se unen para darte acceso a este tipo de proyectos, de una forma muy especial 😊



Fraccional



COPAHUE
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA



Índice

El Proyecto

- 3: CAMPVS 80
- 4: Ubicación
- 5: Unidades

La Ejecución

- 6: Inmobiliaria Copahue
- 7: Avance de Obras
- 8: Avance de Ventas

Los Números

- 9: Evaluación del Proyecto
- 10: Retorno Estimado
- 11: Vehículo de Inversión

El Fondo de Inversión

- 12: Qué es un FIP
- 13: El rol de las Partes
- 14: Monto a Invertir

Las Fechas

- 15: Carta Gantt
- 16: Retiros Anticipados

Los Costos y Fees

- 17: Fees Generales
- 18: Repartición de Fees

La Invitación

- 19: Resumen



Hicimos este documento lo más didáctico posible ¡Léelo completo!



El Proyecto

EDIFICIO
CAMPVS 80
ÑUÑO A



Con 1.703 m² de terreno, este proyecto mixto tiene deptos, oficinas y locales, con una construcción total de más de 19.800 m² 🤯

Altura
21 pisos
+5 subterráneos



La

Ubicación

ubicación y ubicacióooooon!

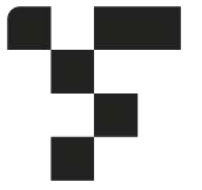


Ñuñoa se caracteriza por su calidad de vida e intensa actividad.

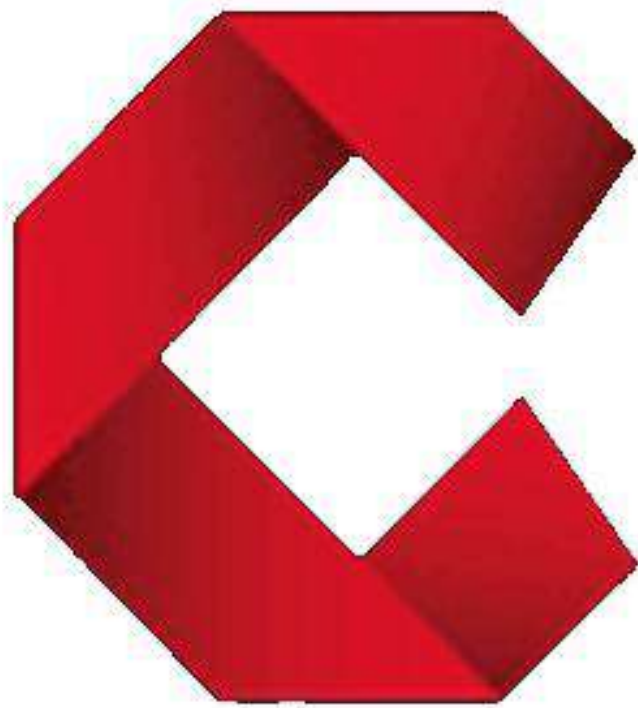
El proyecto está prácticamente sobre Metro Ñuñoa, en plena Av Irarrazaval 🚇



Y ahora la norma de Ñuñoa cambió, así que habrá muy poca competencia!



La Inmobiliaria



COPAHUE
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

16 años
En el mercado

+500K m²
Construidos

13 comunas
A lo largo de Chile

Copahue destaca
por su excelencia en
gestión y control
directo de las obras
con su propia
constructora 🧑‍🔧

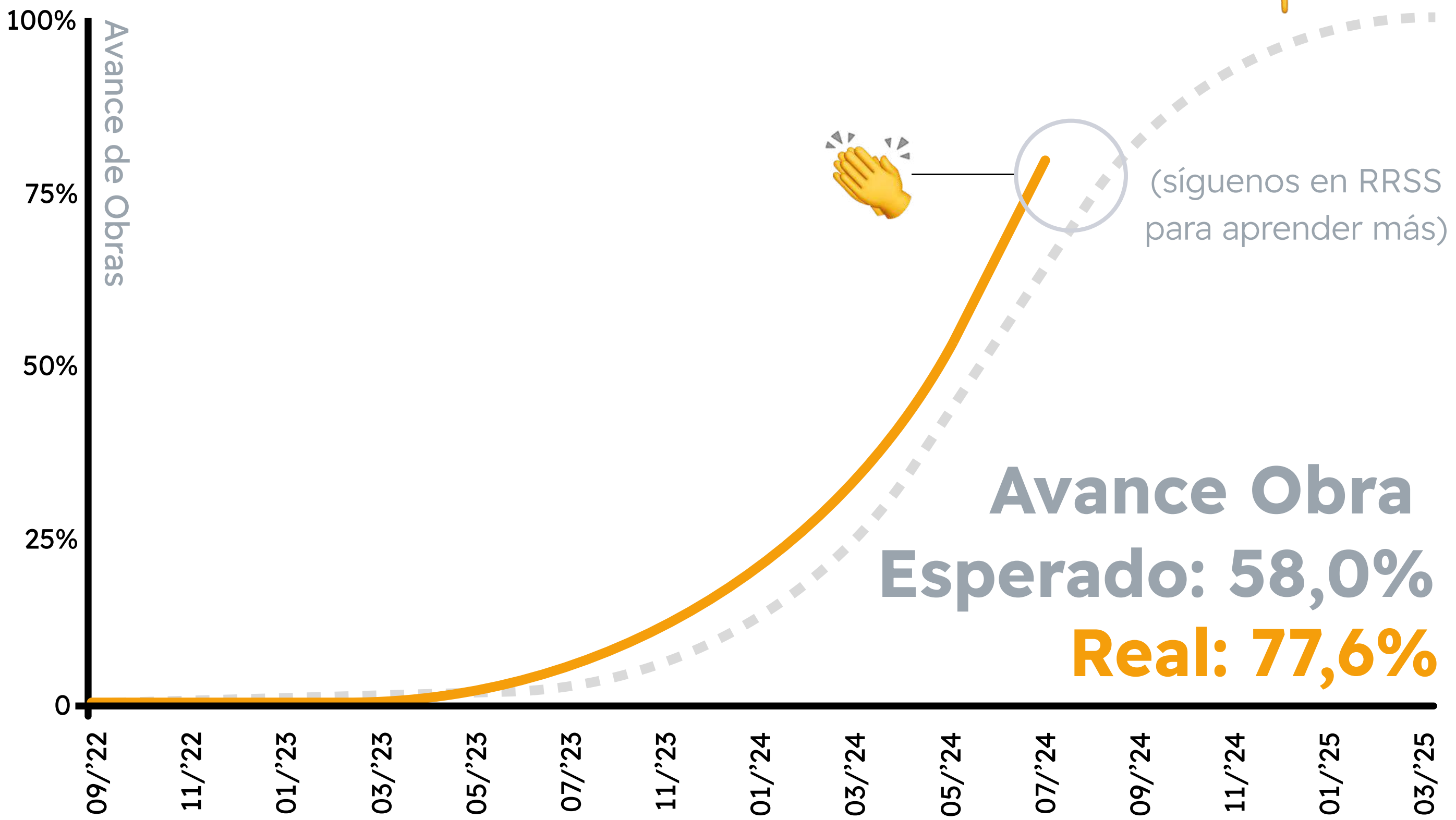


**Seven Capital y Copahue colaboran
hace años con muy buenos resultados**



Esto ya Empezó!

Esto es una Curva S física.



- **En Construcción**
por lo que ya se superó la parte más riesgosa, la obtención de permisos

- ✓ **Anteproyecto**

R.A.A.E. 40/2019

- ✓ **Demoliciones**

R.A.S.F. 3070/2020

- ✓ **Excavación y Faenas**

A.O.P.D. 40 y 41/2022

- ✓ **Fusión**

R.A.S.F. 3070/2020

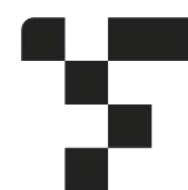
- ✓ **Edificación**

P.E. 55/2021

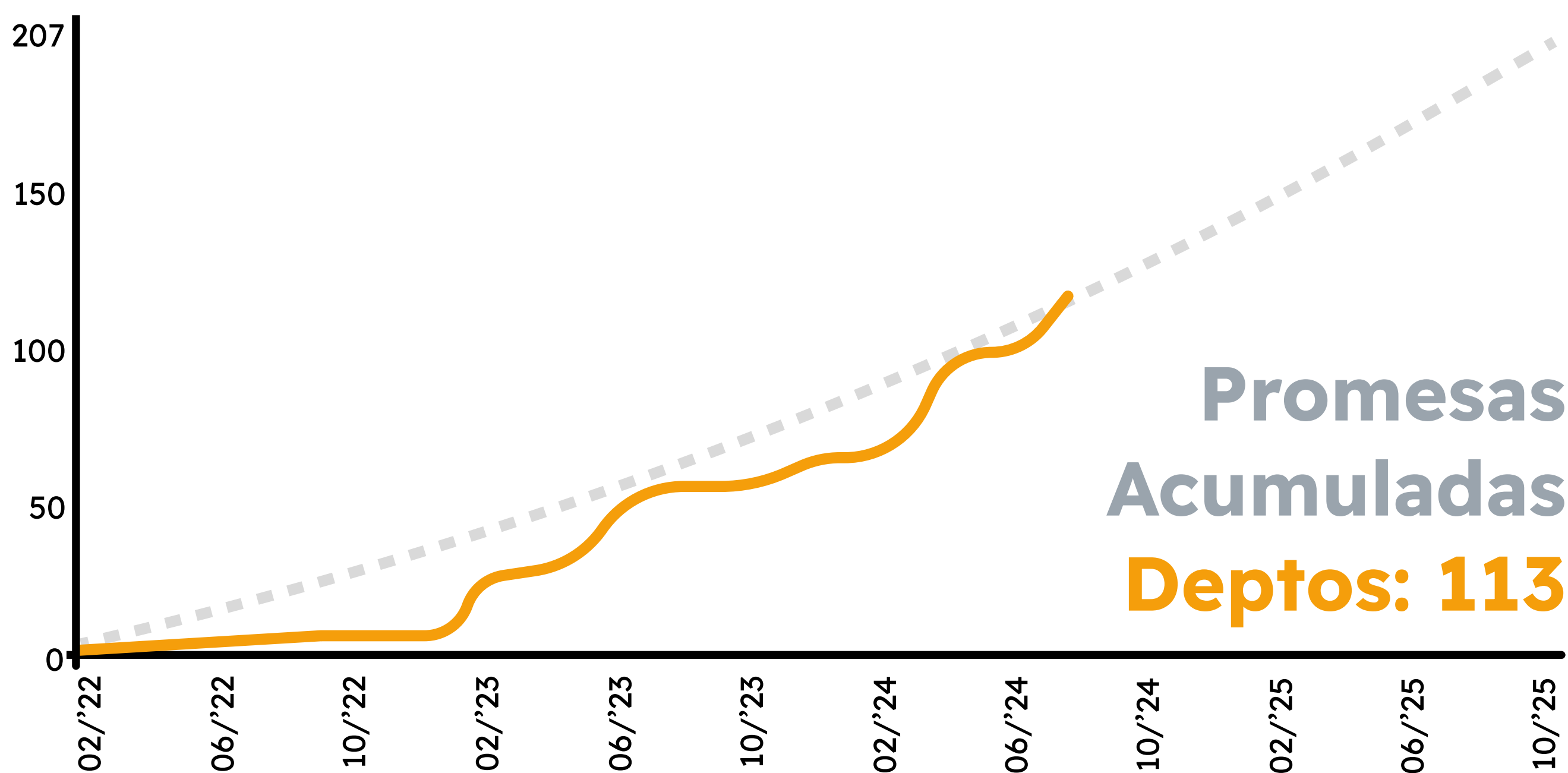
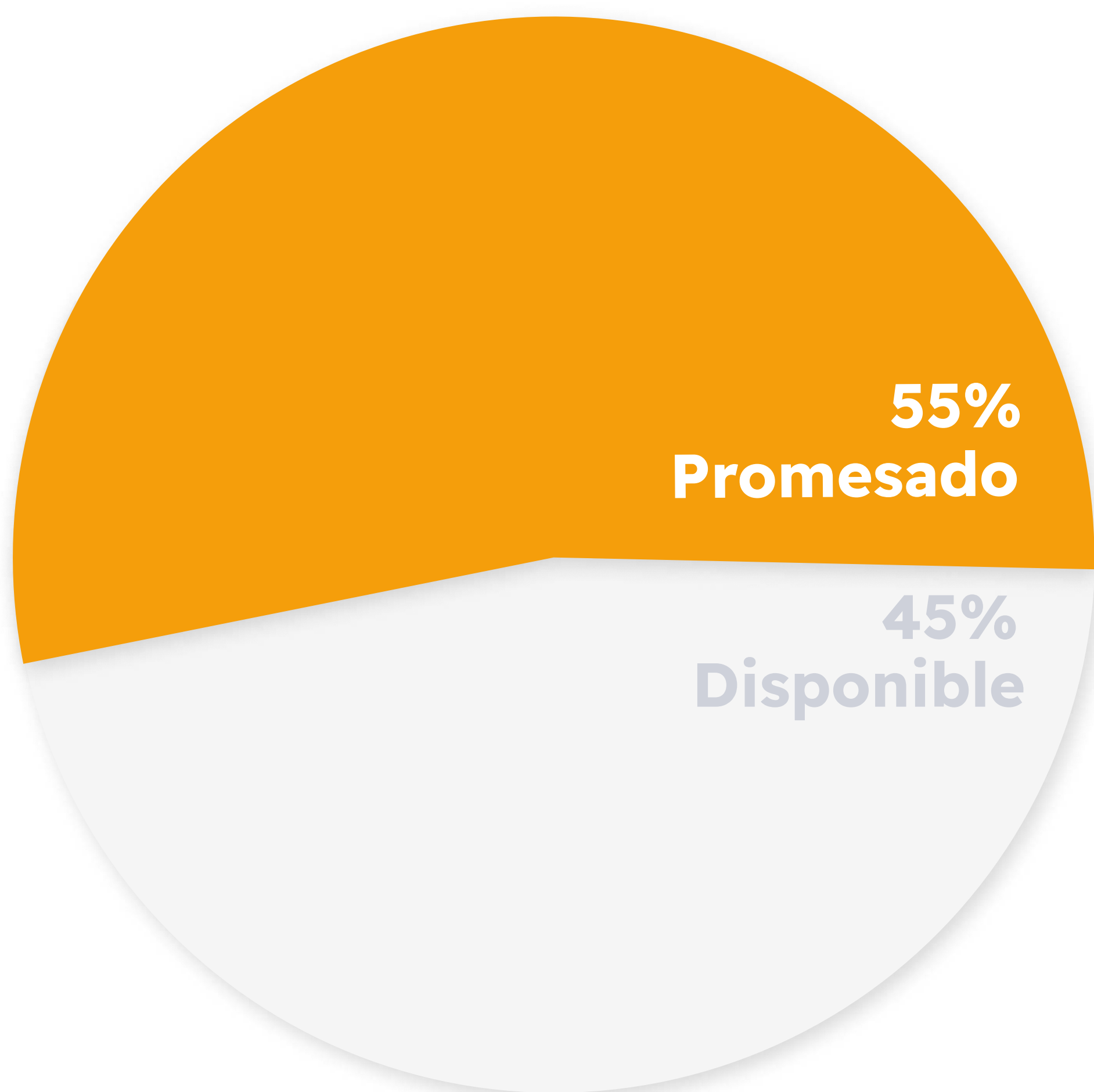
- ✓ **MP1**

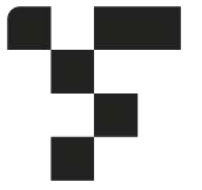
179/2022





Y ya se está Vendiendo





En números Lateros...

• Evaluación proyecto inmobiliario

Aporte Socios	% Equity	Aporte Banco	% Capital Banco
171.227 UF	17%	657.313 UF	67%

Aquí entran 🙌
nuestras 28.500 UF

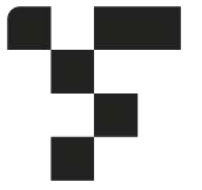
*Evaluación de la Inmobiliaria, rentabilidades consideran el periodo completo del proyecto (Desde 2019)

Resumen Financiero	36 meses (Optimista)	42 meses (Moderado)	48 meses (Pesimista)
Unidades al mes	8,0	5,5	4,7
UF/m2 Util	96,3	96,0	96,7
Total Ingresos	1.139.238 UF	1.136.545 UF	1.143.535 UF
Total Egresos	1.016.745 UF	1.028.040 UF	1.042.063 UF
TIR Proyecto	10%	9%	6%
TIR Financiada	18%	15%	9%
Utilidad	116.300 UF	109.614 UF	95.278 UF

** Ésta evaluación no contempla costos de gestión del Fondo

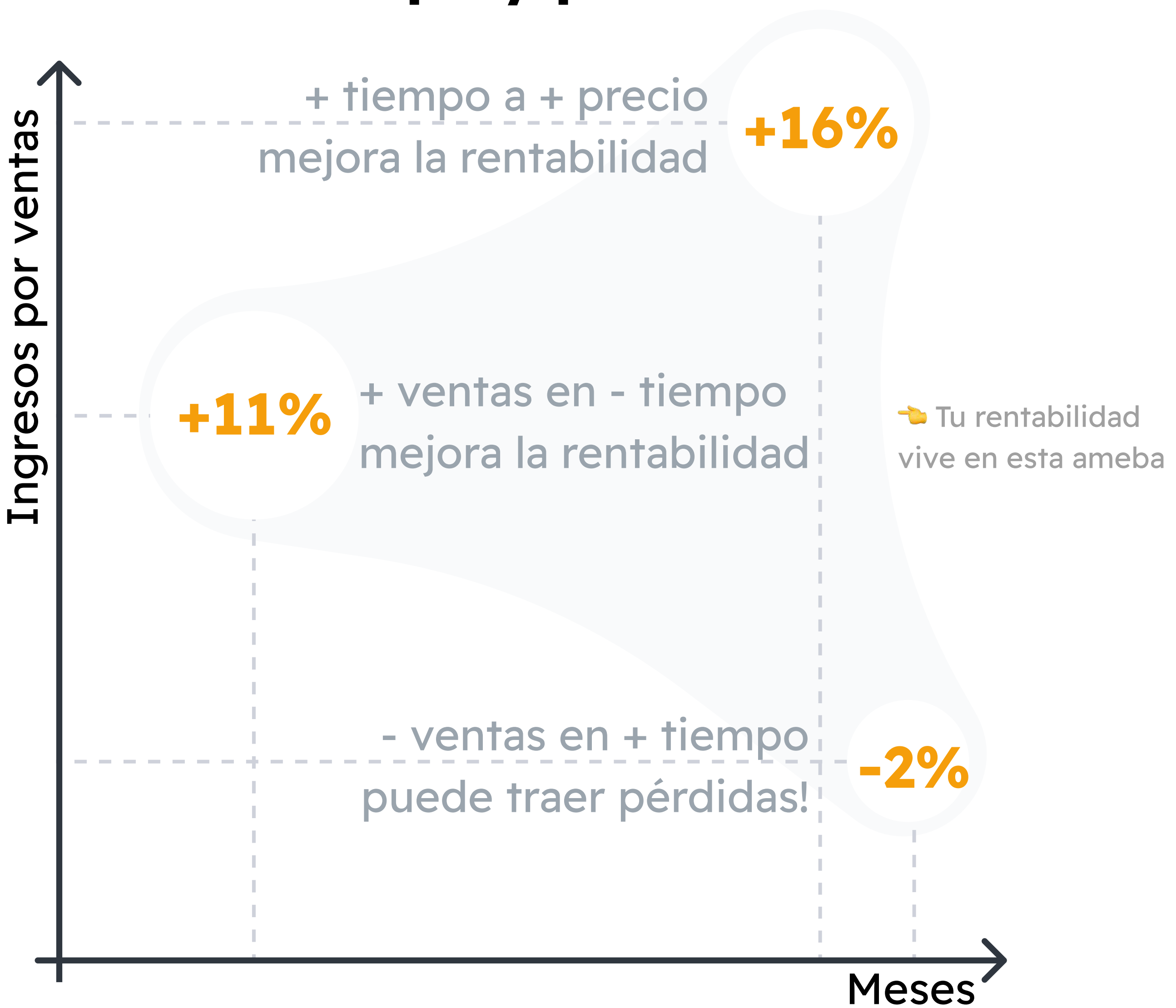


La velocidad de construcción y venta son clave en tu rentabilidad, ya que el retorno se divide por el total de meses



Retorno Estimado

- **Dependerá de la relación entre tiempo y precio:**

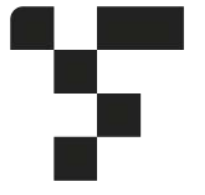


Rentabilidad anual esperada

15,5%

*Sobre el monto efectivo invertido.

**Considera administración y costos del fondo.



Tremendo Verdad?

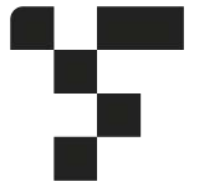
- **Pero nada de esto sería posible solo con SPA's** 🤔

Por los montos y la reportería necesarios, debíamos hacer esta inversión con un vehículo legal más sofisticado 🎩

Un **FIP.** ➡ Fondo de Inversión Privado



Así que decidimos
Fraccionar uno.



Qué es un FIP?

- **Un Fondo de Inversión Privado** es un vehículo de inversión que acepta entre 8 y 40 aportantes, normalmente de alto patrimonio, debido sus costos administrativos.

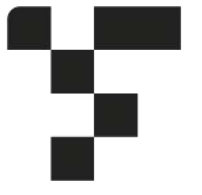
y la SPA?



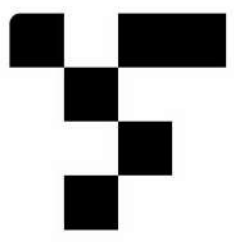
A diferencia de las SpA, los FIP son vehículos con características tributarias especiales.

- **La administración de un FIP** debe estar regulada por la CMF. Por eso trabajamos con Administradora Seven Capital S.A.
👉 Búscalos en la web de la CMF





Y entonces Fraccional?



Fraccional

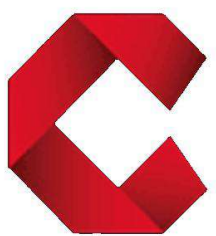
- **Fraccional**

Crea y administra una SpA por cada etapa de financiamiento. Puedes ser socio de una o más.



- **Seven Capital**

Crea y administra un FIP del cual estas SpA's y otros aportantes pueden ser parte.



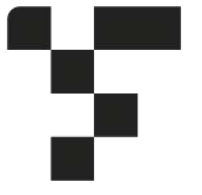
COPAHUE
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

- **Copahue**

Son Gestores y Constructores del proyecto inmobiliario donde se invertirá el FIP.



**Cada uno tiene responsabilidades
propias en el proyecto**



Monto a Invertir

Monto total Crowdfunding
28.500 UF

26.448 UF serán invertidas y 2.052 UF se reservarán para costos del Fondo

👉 Costos considerados en la rentabilidad.

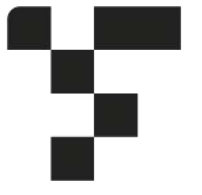


- **Para lograr esta meta**

Dividiremos el monto en etapas, cada una representada por una SpA, que se invertirán a medida que se completan.



**Las SpA que se completan antes,
tendrán más meses de rentabilidad**



Fechas

Proyectadas

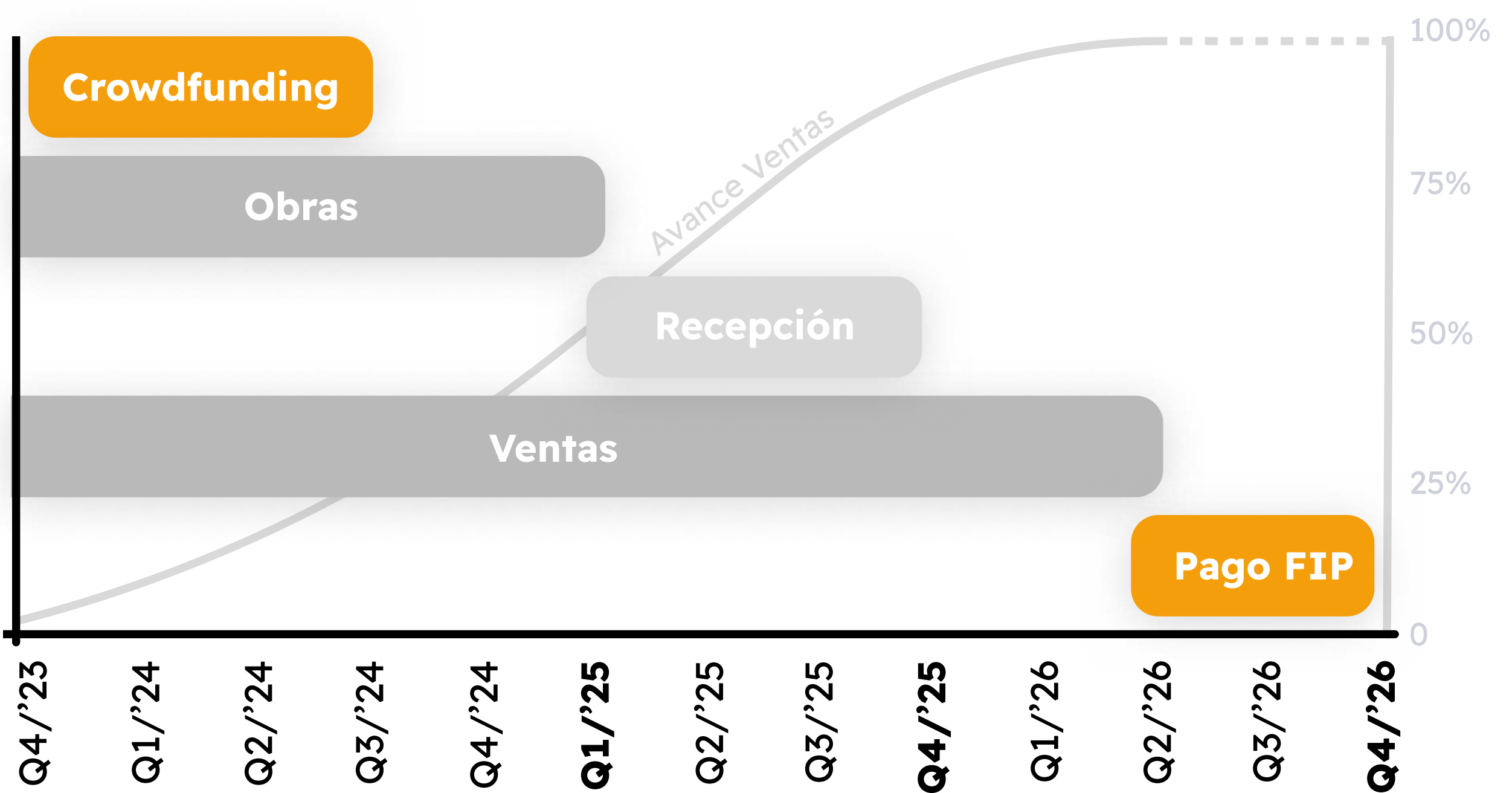
- **Plazo proyectado**

36 meses

*Plazos pueden variar.

- **Carta Gantt** 🤔 Carta qué?

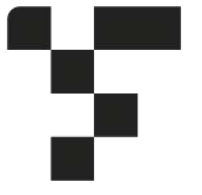
Así se reparten las etapas en el tiempo:



Esto es una Carta Gantt.
Es como un calendario
pero más pituco



A diferencia de los arriendos,
donde hay retorno mensual, el FIP
entrega todo el retorno al final



Retiros

Anticipados

- **Los FIP no son rescatables**

Al igual que en los arriendos, el capital del FIP está invertido en el proyecto y no se puede recuperar antes de plazo.

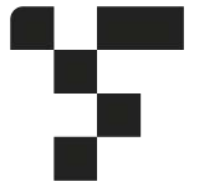


Pero Fraccional te permite vender tu participación a otros usuarios

- **A qué precio?**

Cada trimestre el FIP informará un Valor por Cuota en UF, este será un precio de referencia para la venta.





Hay Comisiones?

- **Normalmente en los FIP**

La administración cobra un fee anual y un Spread. Es decir, toman de un % del éxito.

(Ej: 30% de ganancias por sobre UF+8%)

Pero para este FIP

toda rentabilidad informada por el Fondo

hasta UF+12%

anual será de los Fraccionistas.

Aprox 15,5% anual en pesos

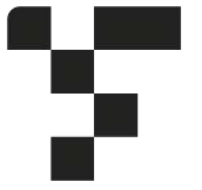
- **Por sobre esa rentabilidad**

Seven Capital y Fraccional participarán del total de la diferencia (Fee de éxito)

y no cobrarán fee de administración.

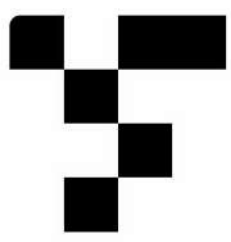


**Es decir, apostamos todo
por el éxito del proyecto.**



En Concreto

- **Del total recaudado (28.500 UF)**



Fraccional

- **Fraccional**
- No cobra fee administración
- Cobra fee de éxito

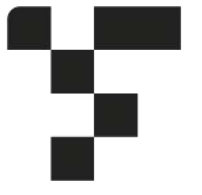


- **Seven Capital**
- No cobra fee de administración
- Cobra fee de éxito



Adicionalmente

Se reserva un 2,37% por año para costos administrativos propios del FIP como reportería y legales.



Te Sumas?



Proyecto **CAMPVS 80** (via FIP)

- Desarrollo mixto en Ñuñoa
- Obra en ejecución
- Plazo 36 meses
- **15,5%** al año

[Ir a Invertir](#) 