





ASESORÍA Y
FINANCIAMIENTO
INMOBILIARIO



ÍNDICE

NUESTRA EMPRESA **06**

QUIÉNES SOMOS, MISIÓN, VISIÓN, META,
NUESTRO DECÁLOGO

NUESTRA GESTIÓN **08**

NUESTRA GESTIÓN EN EL MUNDO INMOBILIARIO

GESTIÓN REALIZADA **10**

CENTRO COMERCIAL PIEDRA ROJA	10
TIENDA HITES CALLE PUENTE	11
SMALL SERVICE LA DEHESA	12
PLACA COMERCIAL LA DEHESA	13
BOUTIQUE MINI LA DEHESA	14
SHELL STRIP CENTER LA DEHESA	15
FASA STRIP CENTER LA DEHESA	16
TIENDA ALVI SAN DAMIÁN	17
VIVACETA PLAZA INDEPENDENCIA	18
STRIP CENTER PADRE HURTADO LAS CONDES	19
MALL PLAZA AMÉRICA RANCAGUA	20
INMOB. E INVERSIONES EL BOSQUE LTDA. LAS CONDES	21
SALCOBRAND - BCI NUEVA COSTANERA	22
BANCO INTERNACIONAL NUEVA COSTANERA	23
COLINA STORE POWER CENTER COLINA	24
NÚCLEO OCHAGAVÍA PEDRO AGUIRRE CERDA	25
MEGACENTRO CARRASCAL CERRO NAVIA	26
MEGACENTRO ARAUCO CONCEPCIÓN	27
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN FEROUCH BUENAVENTURA	28
EDIFICIO APOQUINDO - BADAJOZ LAS CONDES	29
EDIFICIO EXPIERIAN CIUDAD EMPRESARIAL	30
EDIFICIO ORACLE CIUDAD EMPRESARIAL	31
EDIFICIO BIOBIOCENTRO CONCEPCIÓN	32
TORRE HUÉRFANOS SANTIAGO CENTRO	33

NUESTRA EMPRESA

QUIÉNES SOMOS

Somos una empresa que nace el año 2000, focalizada en la Gestión, Intermediación de Proyectos y Estructuración de Financiamiento Inmobiliario de largo plazo. Como consecuencia de lo anterior, estamos permanentemente relacionados con una variada gama de oportunidades de Inversión y de potenciales negocios. Nuestro campo de acción y *expertise*, se concentra mayoritariamente en Proyectos de Retail, Oficinas Corporativas, Industria y Logística.

MISIÓN

Unir la demanda con la oferta subyacente en el mercado inmobiliario, por lo general mediante algunos conceptos financieros intangibles y diferenciadores para hacer viables, atractivos y más rentables los proyectos.

Nuestro permanente desafío es dar soluciones financieras sustentadas en activos inmobiliarios, fortalecer la empresa en tiempos complejos, maximizar sus resultados y/o financiar el crecimiento espontáneo.

El costo del suelo será siempre ascendente. Nuestra tarea es enfrentar esta realidad con juicio analítico, conocimiento inmobiliario, *know how* financiero y creatividad comercial.

VISIÓN

Chile en general es un país donde existen todas y las mejores condiciones para invertir en el sector inmobiliario. Es un sector que ha demostrado una solidez muy destacable en épocas de crisis. En tiempos normales la Inversión Inmobiliaria es de las pocas que genera rentas estables y plusvalía conjuntamente. En este contexto, nuestra empresa se desenvuelve en su permanente rol de gestora de transacciones inmobiliarias y financiamiento de largo plazo, utilizando todas las fortalezas y la profundidad del sistema financiero existente en Chile.

Nuestra Visión es que el mundo moderno es cambiante, competitivo y cada vez más transparente, esto nos obliga a detectar nuevos nichos de mercado y a desarrollar nuestra creatividad para satisfacer nuevas demandas.

A large, faint, light blue watermark of the SEKLER logo is centered in the background of the lower half of the page.

***Agregamos valor a los activos
inmobiliarios de nuestros clientes.***

META

Aplicar nuestro *know how* financiero, conocimiento del mercado inmobiliario, relaciones profesionales, acceso a inversionistas y toda nuestra red de trabajo, para maximizar los resultados.



*Poner a disposición
de nuestros clientes
todo **nuestro expertise.***

NUESTRO DECÁLOGO

- I Agregar valor.
- II Interpretar a nuestros clientes.
- III Crear soluciones individuales.
- IV Maximizar los activos de nuestros clientes.
- V Transferir a nuestros clientes todo el valor agregado.
- VI Construir confianzas recíprocas.
- VII Mantener confidencialidad y lealtad ante todo.
- VIII Examinar y controlar los riesgos.
- IX Aportar nuestra experiencia e imaginación en pro de cada gestión que hagamos.
- X Perseverar hasta lograr el objetivo.

*Atendemos directamente a nuestros clientes,
entendemos que nuestra gestión es altamente confidencial
y no delegable en lo sustancial.*

Alejandro Sekler Raggio

Director Ejecutivo.

Branko Sekler Carlevari

Gerente General. Constructor Civil, Diplomado en Finanzas UAI.

NUESTRA GESTIÓN EN EL MUNDO INMOBILIARIO



FINANCIAMIENTO DE LARGO PLAZO

1.- Plazo mínimo 20 años. 2.- Plazo intermedio 25 años. 3.- Plazo máximo 30 años. 4.- Plazos mixtos: 20 años con perfil de 25 años y 25 años con perfil de 30 años. Monto a financiar desde UF 25.000. Cuotas fijas o diferenciadas de acuerdo a las necesidades del cliente.

LEASING FINANCIERO U OPERATIVO

Leasing Financiero: Instrumento financiero y/o arrendamiento de un bien mueble o inmueble, regulado mediante un contrato que prevé una opción de compra exclusiva y cedible en favor del arrendatario al final del período.

Leasing Operativo: Instrumento financiero y/o arrendamiento de un bien mueble o inmueble, regulado mediante un contrato que *no prevé una opción de compra*.

SALE & LEASEBACK

La generación de liquidez, mediante operaciones de Sale & Leaseback gozan de los mayores beneficios, ya que, se trata de una venta temporal y un arriendo por un plazo determinado del mismo activo.

Esto es en rigor un financiamiento que además de generar liquidez, conlleva un beneficio tributario que es equivalente a aplicar el impuesto de primera categoría, sobre el 100% de las rentas pagadas anualmente. Este efecto expresado como costo de financiamiento reduce significativamente la tasa de emisión de la operación.

Al margen de lo anterior, esta modalidad de generación de liquidez, tiene el beneficio de capitalizar toda la plusvalía del bien raíz, toda vez que éste vuelve al dominio del vendedor original.

REINVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS

Nuestra gestión generalmente, contempla reinvertir en nuevos proyectos los recursos que se generan por los mecanismos señalados precedentemente.

MUTUOS HIPOTECARIOS

Es un préstamo hipotecario que se otorga para la adquisición de un inmueble, usualmente en unidades de fomento (UF) u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por el Banco Central de Chile. Sus términos y condiciones los regula un contrato con el carácter de escritura pública, el cual puede ser endosado o vendido a terceros para su financiamiento, siendo éste último el acreedor del mutuo hipotecario.

BODEGAJE DE TERRENOS

Consiste en financiar un terreno y arrendarlo en un acto simultáneo, regulado mediante un contrato de arriendo que obliga al vendedor original a ejercer la opción de retro compra a todo evento. El plazo se pacta caso a caso y se caracteriza por no superar los 10 años. El objetivo de este instrumento, es desarrollar proyectos inmobiliarios intensivos en terrenos y por etapas en el tiempo.

RECICLAJE DE PROPIEDADES

El reciclaje de activos inmobiliarios, consiste en dar nuevos usos a edificios que fueron construidos para un destino distinto. Un buen ejemplo de esto en Chile, es el Ex Hospital de Ochagavia reciclado y operado por Megacentro.

GENERACIÓN DE LIQUIDEZ

La generación de liquidez a partir de activos inmobiliarios, es una práctica recurrente en la industria inmobiliaria. Se genera liquidez mediante la venta de inmuebles, venta de flujos de renta inmobiliaria o mediante una operación de Sale & Leaseback que por ende contempla una opción de compra. Esta última tiene la fortaleza de traducir en liquidez, todo el potencial financiero del bien raíz y al mismo tiempo asegurar el uso y goce, como también la propiedad con toda su plusvalía al final del período.

BÚSQUEDA DE SUELOS ESTRATÉGICOS

Buscamos suelos específicos a pedido de nuestros clientes, en función de los requerimientos que demande el proyecto. Lo hacemos bajo estricta confidencialidad y conjugando los parámetros que retornen el mayor valor agregado a nuestros mandantes.

COMPRA Y VENTA DE ACTIVOS CON RENTA

La venta de activos inmobiliarios con renta, es un mecanismo financieramente sofisticado para generar liquidez y más eficiente que la venta de un activo sin una renta inmobiliaria asociada. Los inversionistas premian el valor de los activos al definir el precio de compra, en base a la calidad de los contratos de arriendo y a la tasa de descuento asociada al riesgo del arrendatario y junto con ello al valor estratégico de los flujos inmediatos y estables en el tiempo.

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

Nuestra permanente actividad en el ámbito inmobiliario, nos permite estar constantemente analizando oportunidades de inversión, que evaluamos rigurosamente, para promocionar en el mercado.

GESTACIÓN DE PROYECTOS DE RENTA

Nuestra gestión considera permanentemente crear nuevos proyectos con rentas inmobiliarias estables en el largo plazo. Por lo cual analizamos ubicaciones que a nuestro juicio tengan potencial comercial para desarrollar Retail, Oficinas Corporativas, Logística u otros usos para satisfacer nuevas demandas.

COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

Área en que se reúnen todas nuestras potencialidades y fortalezas, para maximizar los recursos. Esta mezcla se basa en nuestro criterio inmobiliario, que se sustenta en múltiples ejercicios empíricos, desarrollados en el tiempo con la ingeniería financiera que aplicamos permanentemente.

PROYECTOS LLAVES EN MANO

Gestionamos proyectos inmobiliarios de oficinas corporativas, comercio e industria, acorde a las necesidades de nuestros clientes (Built to Suit), aptos para ser operados bajo un contrato de arrendamiento con tarifas de mercado. Concluido el período de arriendo pactado o Blackout es posible adquirir el activo, si el cliente u operador así lo desea.

GESTIÓN REALIZADA



CENTRO COMERCIAL PIEDRA ROJA

Venta a Inversionista Institucional.



TIENDA HITES CALLE PUENTE

Leasing Financiero Tiendas Hites.

GESTIÓN REALIZADA



SMALL SERVICE LA DEHESA

Venta a Inversionista Institucional.



PLACA COMERCIAL LA DEHESA

Venta a Inversor Institucional y Financiamiento a Family Office.

GESTIÓN REALIZADA



BOUTIQUE MINI LA DEHESA

Leasing Operativo.



SHELL STRIP CENTER LA DEHESA

Arriendo de Terreno y Colocación de Operador.

GESTIÓN REALIZADA



FASA STRIP CENTER LA DEHESA

Arriendo de Terreno y Colocación de Operador Ancla.

Financiar en el largo plazo para rentabilizar hoy.



TIENDA ALVI SAN DAMIÁN

Leasing Financiero Expansión Cadena Alvi.

GESTIÓN REALIZADA



VIVACETA PLAZA INDEPENDENCIA

Sale & Leaseback.



STRIP CENTER PADRE HURTADO LAS CONDES

Arriendo de Terreno.

GESTIÓN REALIZADA



MALL PLAZA AMÉRICA RANCAGUA

Sale & Leaseback.

Lograr inversiones rentables depurando oportunidades.



INMOBILIARIA E INVERSIONES EL BOSQUE LTDA. LAS CONDES

Leasing Financiero.

GESTIÓN REALIZADA



SALCOBRAND - BCI NUEVA COSTANERA

Arriendo de Terreno y Colocación de Operadores.



BANCO INTERNACIONAL NUEVA COSTANERA

Arriendo de Terreno y Colocación de Operador.

GESTIÓN REALIZADA



COLINA STORE POWER CENTER COLINA

En Etapa Proyecto.



NÚCLEO OCHAGAVÍA PEDRO AGUIRRE CERDA

Leasing Financiero.

GESTIÓN REALIZADA



MEGACENTRO CARRASCAL CERRO NAVIA

Leasing Financiero.

Construir confianzas, nuestro objetivo.



MEGACENTRO ARAUCO CONCEPCIÓN

Leasing Financiero.

GESTIÓN REALIZADA



CENTRO DE DISTRIBUCIÓN FEROUCH BUENAVENTURA

Venta de Terreno.



EDIFICIO APOQUINDO - BADAJOZ LAS CONDES

Arriendo de Largo Plazo a Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A. - Grupo Zurich.

GESTIÓN REALIZADA



EDIFICIO EXPIERIAN CIUDAD EMPRESARIAL

Venta a Fondo de Inversión Alemán GLL.



EDIFICIO ORACLE CIUDAD EMPRESARIAL

Venta a Fondo de Inversión Alemán GLL.

GESTIÓN REALIZADA



EDIFICIO BIOBIOCENTRO CONCEPCIÓN

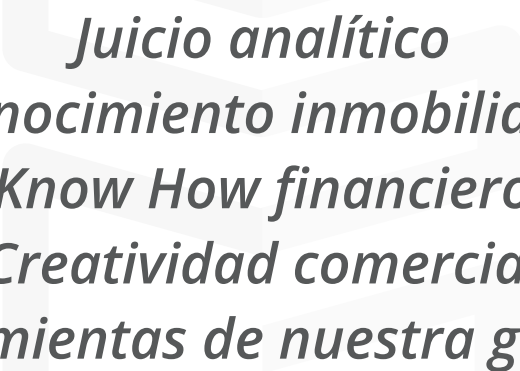
Sale & Leaseback.

Intuir el futuro para ganarle al tiempo.



TORRE HUÉRFANOS SANTIAGO CENTRO

Venta de Terreno.



Juicio analítico
Conocimiento inmobiliario
Know How financiero
Creatividad comercial
Herramientas de nuestra gestión.

Gestión, del latín "gestio", en la antigua Roma, quien se encargaba de realizar negocios para otros por su propia voluntad. Se llamaba y dio vida al término gestor de negocios.

© **Sekler Gestión Ltda.**
Asesoría y Financiamiento Inmobiliario

Agencianou.com *Diseño, Fotografía y Producción*



