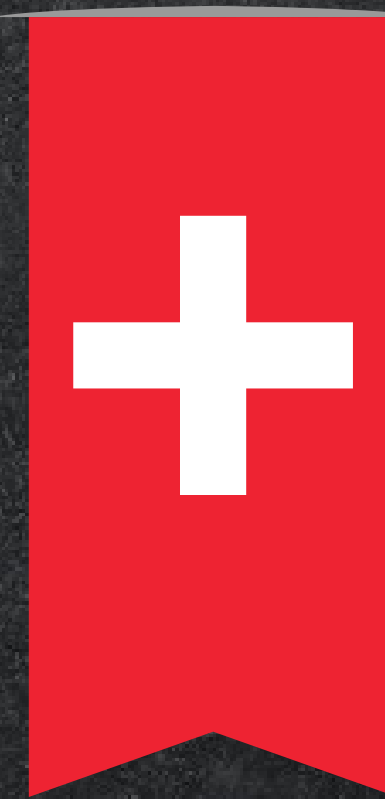


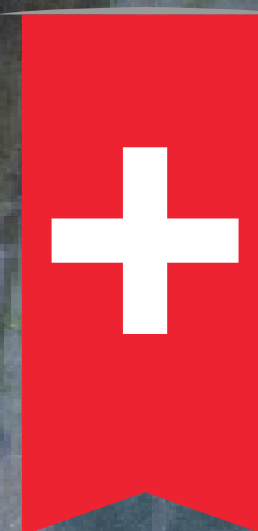
# PASEO LA SUIZA

ENTRETENCIÓN FAMILIAR



# PASEO LA SUIZA

ENTRETENCIÓN FAMILIAR



Inauguración 15/12/2023

Caupolicán 100, Pucón (Entrada La Poza)

AUSPICIAN



COLABORA



ADMINISTRA Y DESARROLLA



# FORMATO PASEO LA SUIZA

|                                |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fecha apertura</b>          | : Verano 2024                                                                                                                                                  |
| <b>Lugar</b>                   | : La Poza, Pucón                                                                                                                                               |
| <b>Horario</b>                 | : 09:00 a 21:00 hrs                                                                                                                                            |
| <b>Superficie Total</b>        | : 10.000 mt <sup>2</sup>                                                                                                                                       |
| <b>Visitantes</b>              | : 700 - 5.000 semanal                                                                                                                                          |
| <b>Aforo</b>                   | : 1.000                                                                                                                                                        |
| <b>Actividades y servicios</b> | : Oferta gastronómica, juegos techados para niños y familias, arriendo de quincho equipado de 70mt <sup>2</sup> , activaciones de marcas y 80 estacionamientos |

## PERFIL VISITANTE

---

### Público final

- Niños, familias, residentes y vacacionantes
- Perfil clientes auspiciadores y arrendatarios
- Perfil clientes negocios y actividades aledañas
- Invitaciones a los residentes y locales de Pucón
- Público estimulado por la temática de la muestra

## PERFIL ARRENDATARIOS

---

### Empresas / Privados

- Restaurantes y cafeterías
- Juegos y actividades para niños y familias
- Servicio y administración estacionamiento
- Marcas auspiciadoras de eventos, ferias y activations
- Arrendatarios del quincho
- Showroom y sala de ventas

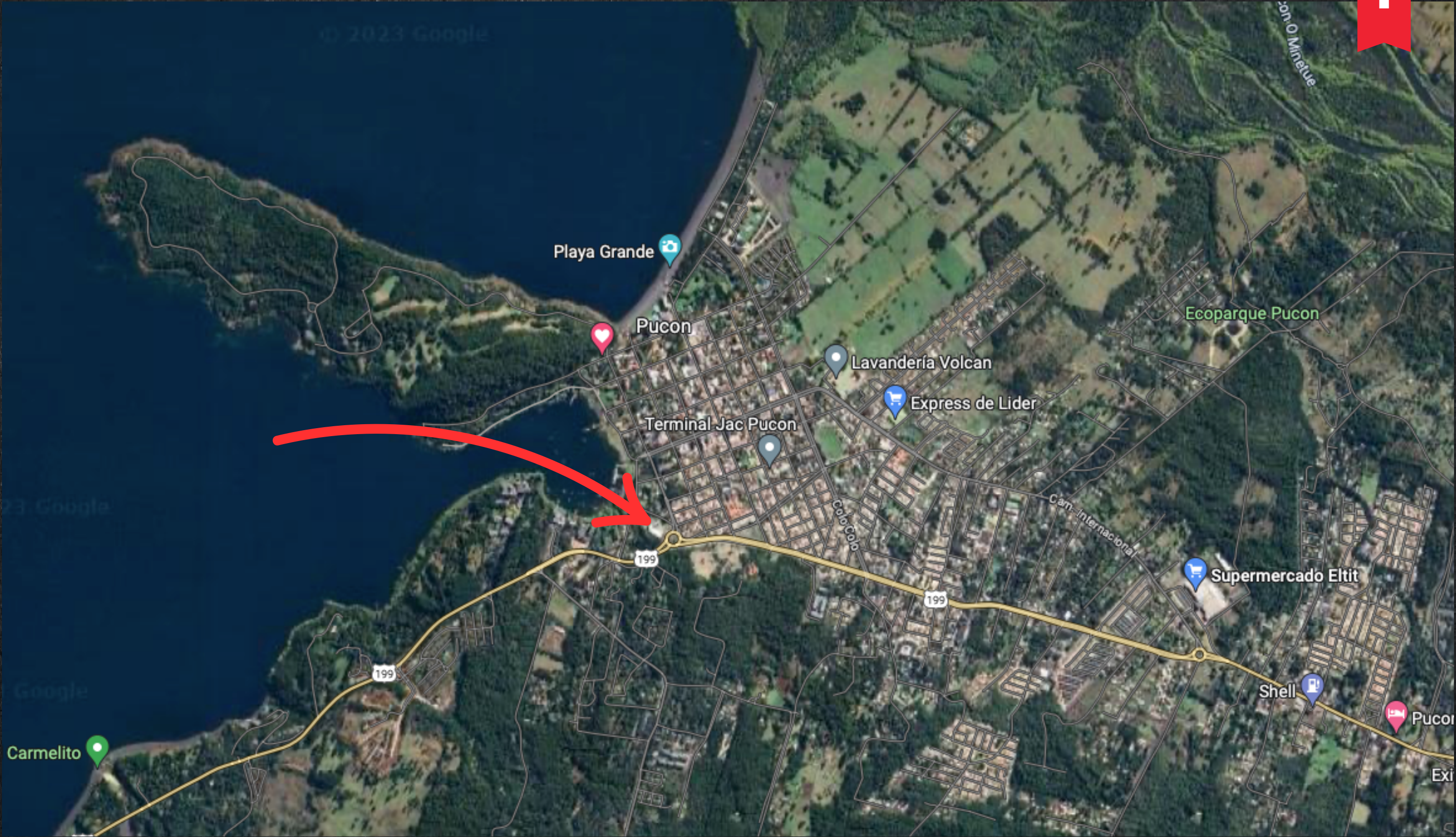
# ESTADÍSTICAS AÑOS ANTERIORES

Asistentes: 85.000 anual

## FLUJO

| VISITANTE                                       | VEHÍCULOS CALLES ACCESO | ACTIVACIONES*           |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 25.000                                          | 20.000                  | 1                       |
| Temporada baja                                  | Temporada baja          | Temporada baja          |
| 60.000                                          | 100.000                 | 4                       |
| Temporada alta                                  | Temporada alta          | Temporada alta          |
| 1,5hr                                           | 40.000                  | x10                     |
| Promedio estadía                                | Promedio semanal        | Impacto flujo visitante |
| *Las activaciones varían en magnitud y períodos |                         |                         |

# VISTA SATÉLITE



# PLANO GENERAL



# LAYOUT



-  **Café / Fuente**
-  **Quincho**
-  **Juegos**
-  **Foodcourt**
-  **Estacionamiento**
-  **Espacio híbrido**
-  **Contorno terreno**
-  **M2 útiles**



# LAYOUT PUBLICIDAD



- Branding cafeteira
- Portal de entrada
- Banderas velas
- Tótem
- Gigantografía
- Mobiliario Foodcourt
- Cenefa Quincho



| Área              | Característica                                                                          | Valor                  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Juegos            | 300m2 techados                                                                          | 0,5 uf/m2/mes          |
| Foodcourt 6x(6x3) | 150m2 techados, patio de comida para 150pp, 6 baños                                     | 14 uf/mes              |
| Quincho           | 70m2 techados, 2 baños, parrilla interior, aforo 30pp                                   | 15 uf/mes              |
| Café / Fuente     | 120m2, patente de alcoholes y municipales, cocina equipada, terraza techada, aforo 70pp | 20 uf/mes + 10% Ventas |
| Estacionamiento   | 80 unidades, 2 accesos                                                                  | 50 uf/mes              |
| Híbrido           | 2.500m2, vista al lago desde La Poza                                                    | 15 - 55 uf/semana      |
| Libre             | Arriendo por m2 en área a elección                                                      | 0,15 uf/m2/mes         |

VALORES MÁS IVA

## CONSIDERACIONES

- Temporalidad del contrato según área
- GGCC considera suministro de servicios básicos, mantención y operación espacios comunes
- Incluye exhibición y landing page en web oficial

# VALORES AUSPICIOS

| Ítem                                 | Detalle                                            | Platino | Oro    |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|---------|--------|
| Número auspiciadores                 | Cantidad de auspicios por categoría                | 1       | 3      |
| LOGO<br>AUSPICIADOR                  | Gráfica logo Paseo La Suiza                        | *       |        |
|                                      | Elementos publicitarios en recinto                 | *       | *      |
|                                      | Elementos publicitarios digitales                  | *       | *      |
|                                      | Web Paseo La Suiza                                 | *       | *      |
|                                      | Ropa staff                                         | *       | *      |
| PRESENCIA DE<br>MARCA<br>AUSPICIADOR | Gráficas interior y exterior recinto               | *       | *      |
|                                      | Banderas vela                                      | 4       |        |
|                                      | Portal entrada desde calle Capolicán (caras)       | 3       | 2      |
|                                      | Tótem informativo                                  | *       | *      |
| ESPACIO EN RECINTO                   | Área libre                                         | 200 m2  | 100 m2 |
| MEDIOS DE<br>COMUNICACIONES          | Presencia de logo en campaña de medios             | *       |        |
|                                      | Post personalizado RRSS Paseo La Suiza             | 8       | 2      |
|                                      | Mención auspiciador en frase radial                | *       | *      |
| OTROS<br>BENEFICIOS                  | Participación eventos y activaciones en recinto    | Todos   | 2      |
|                                      | Distribución material promocional en áreas comunes | *       |        |
|                                      | Estacionamiento año corrido                        | 2       | 1      |
|                                      | Entradas liberadas (excluye eventos privados)      | 5.000   | 1.000  |

|                 |                 |              |              |
|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| CONSIDERACIONES | VALORES MÁS IVA | \$35.000.000 | \$20.000.000 |
|-----------------|-----------------|--------------|--------------|

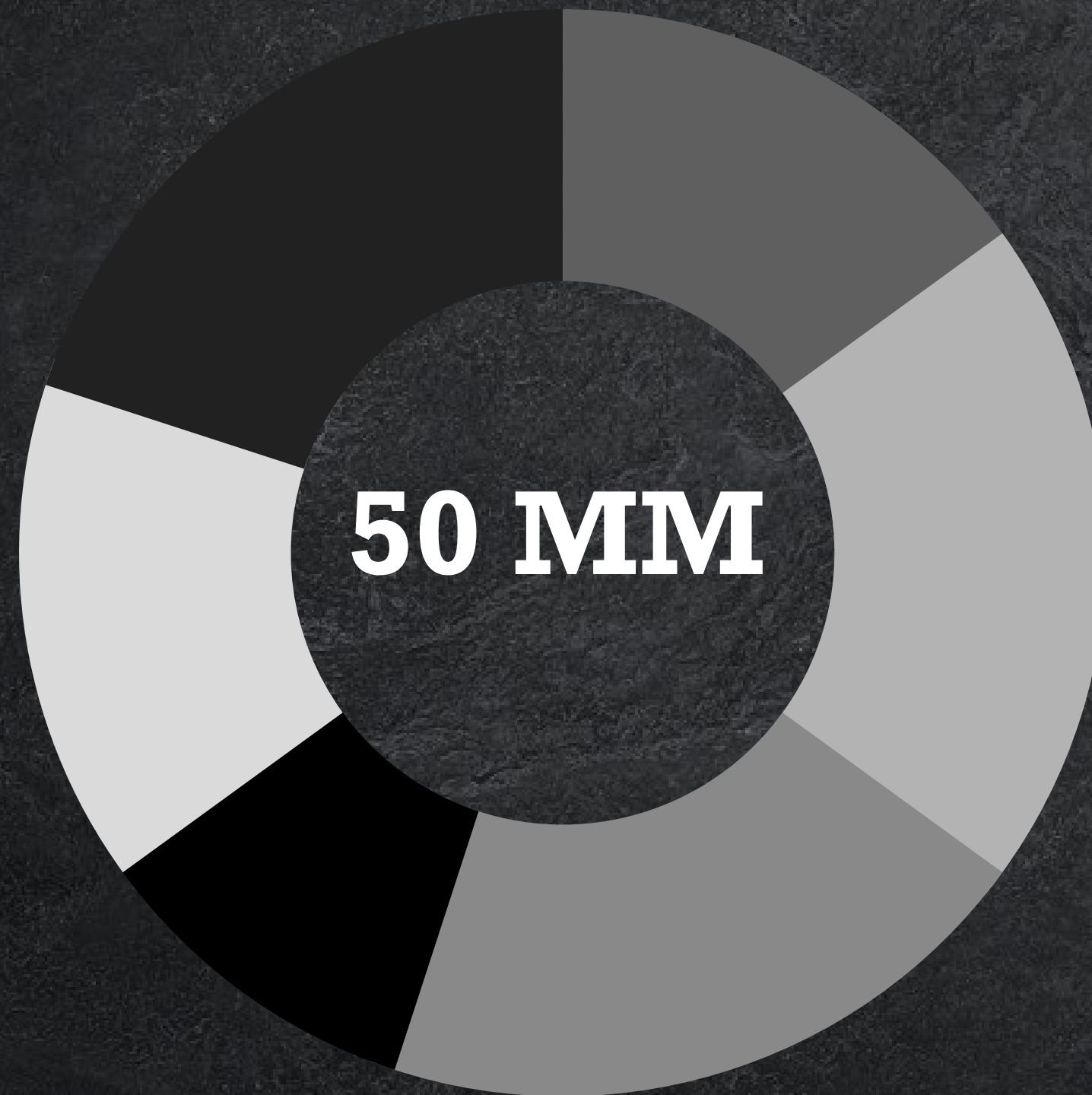
- Temporalidad del contrato anual
- Temporalidad del pago a convenir acorde a ppto de mkt
- Será de responsabilidad del auspiciador la actualización de los espacios, cartelería u otros trimestralmente

| Ítem                      | Detalle                                                  | UF/mes |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|--------|
| <b>Banderas velas</b>     | 4 espacios perimetrales                                  | 2      |
| <b>Portal entrada</b>     | Desde calle Caupolicán, dos torres de 4x0,5              | 3      |
| <b>Tótem informativo</b>  | Dos al interior del recinto, 6mt de altura               | 5      |
| <b>Logo auspiciador</b>   | Gráfica logo PASEO LA SUIZA                              | 10     |
| <b>Foodcourt</b>          | Debe incluir mobiliario para 150pp e incluye espacio 6x3 | 14     |
| <b>Quincho</b>            | Cenefa superio 3 caras e interior                        | 15     |
| <b>Branding cafetería</b> | Ropa personal, espacios interiores y exteriores          | 15     |
| <b>Gigantografía</b>      | Arriendo por m2 en área a elección                       | Yes!   |

## CONSIDERACIONES

- Temporalidad del contrato según ítem
- Pedir cotización, la que incluirá el detalle completo de cada ítem

VALORES MÁS IVA



**Prensa escrita**

**Frases radiales**

**Medios auspicios**

**Merchandasing**

**Vía pública**

**RRSS**

VALORIZACIÓN ANUAL



- Pago por concepto de arriendo: Monto máximo entre:
  - 42 UF
  - 10% de los ingresos
- Contrato por 5 años
- Salida anticipada con aviso a 120 días corridos, asociada a una multa en línea con la inversión residual con tope máximo 1.500 UF (ver tabla)
- Operación, administración y sus gastos respectivos por QC Proyecto Capital Spa.

| Año | Devolución de inversión |
|-----|-------------------------|
| 1   | 100%                    |
| 2   | 80%                     |
| 3   | 50%                     |
| 4   | 25%                     |
| 5   | 0%                      |

# EVALUACIÓN DE PROYECTO

| Inversión          | MONTO |
|--------------------|-------|
| Construcción       | 2.460 |
| Capital de Trabajo | 500   |
| Contingencia (15%) | 370   |
| Total              | 3.330 |

| EVALUACIÓN ESCENARIOS ANUAL |                         | ESCENARIOS  |          |           |
|-----------------------------|-------------------------|-------------|----------|-----------|
|                             |                         | CONSERVADOR | PROBABLE | OPTIMISTA |
| FUENTES DE INGRESO          | FUENTE                  | 10.253      | 11.278   | 13.329    |
|                             | ESPACIOS ABIERTOS       | 1.937       | 2.399    | 3.741     |
|                             | ESPACIOS PUBLICITARIOS  | 524         | 1.048    | 1.527     |
|                             | TOTAL                   | 12.714      | 14.725   | 18.596    |
| COSTO                       | VARIABLE FUENTE         | 5.178       | 5.696    | 6.732     |
|                             | FIJO FUENTE             | 3.623       | 3.623    | 3.985     |
|                             | FIJO OPERACIÓN          | 383         | 383      | 575       |
|                             | ARRIENDO                | 500         | 500      | 610       |
|                             | TOTAL                   | 9.684       | 10.202   | 11.902    |
| UTILIDAD                    | FUENTE                  | 158         | 665      | 1.318     |
|                             | TOTAL                   | 3.030       | 4.523    | 6.695     |
| INVERSIÓN                   | INVERSIÓN               | 3.330       |          |           |
|                             | CUOTA PROMEDIO (3 AÑOS) | 1.260       |          |           |

# ESTUDIO MERCADO

PASEO LA SUIZA  
ENTRETENCIÓN FAMILIAR



-  Oferta culinaria y ferias estacionales - no techado
-  Juegos para niños - cerrado ultimos 3 años
-  Juegos para niños y comida al paso - a 12km de Pucón
-  Restaurante y juegos para niños - solo abierto en temporada alta



- Restaurante y juegos para niños techado
- Abierto año corrido
- Juegos para niños y comida al paso
- Oferta culinaria y ferias estacionales
- Ubicación privilegiada y 120 estacionamientos
- Quincho para eventos privados
- Vista al Lago Villarrica

# FACTIBILIDAD LEGAL Y PERMISOLOGÍA

---

## **Estado Actual:**

- Terreno libre de hipotecas, gravámenes, litigios, prohibiciones, etc.
- Permiso de edificación aprobado

## **Por tramitar para lograr operación:**

- Etapa 1
  - Patente comercial provisoria
- Etapa 2
  - Recepción municipal definitiva
  - Patente comercial

# RIESGOS Y PLANES DE CONTINGENCIAS

| Riesgo                                               | Plan de Contingencia                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solicitud de término anticipado de contrato          | Incorporación en contrato de indemnización en línea con inversión residual y la posibilidad de retirar todos los elementos de inversión para nuestro beneficio.                          |
| Obtención de patente comercial necesaria para operar | Confirmación con Dirección de patentes de la posibilidad de obtener patente comercial provisoria<br>Incorporación en contrato de salida anticipada si no se logra obtención de permisos. |
| Sobrecosto construcción                              | Se incorpora en inversión necesaria un 15% de contingencia para cubrir posibles sobrecostos                                                                                              |
| Sobrevaloración de los ingresos proyectados          | Estructura de costo fijo y variable que protege en esta línea. Además se incorpora capital de trabajo en la inversión solicitada.                                                        |

## INDEMNISACIÓN EN CASO DECIERRE ANTICIPADO DEL CONTRATO

# CARTA GANTT

**Ago-Sep**

**Cierre  
Contractual**

**Recaudación  
Inversión**

**Oct-Nov**

**Construcción**

**Habilitación  
espacios**

**Regularización  
Municipal**

**Puesta en  
Marcha  
Fuente**

**Diciembre**



**Todas las fuentes de  
ingreso activas**

## UF 3.330 Total

- **Contrato de Mutuo a Tasa Fija 2% Trimestral**
- **Tasa Equivalente a UF + 8%**
- **Pagos trimestrales**
- **Pago mínimo de interés del periodo**
- **Amortización dinámica de capital adeudado**
- **Plazo máximo de 12 trimestres**
- **Ticket Mínimo 1.000 UF**

Tabla Ejemplo

| Periodo | Capital Adeudado | Cuota | Interés | Amortización |
|---------|------------------|-------|---------|--------------|
| 1       | 3.330            | 67    | 67      | 0            |
| 2       | 3.330            | 300   | 67      | 233          |
| 3       | 3.097            | 500   | 62      | 438          |
| 4       | 2.659            | 250   | 53      | 197          |
| 5       | 2.462            | 250   | 49      | 201          |
| 6       | 2.261            | 250   | 45      | 205          |
| 7       | 2.056            | 250   | 41      | 209          |
| 8       | 1.847            | 300   | 37      | 263          |
| 9       | 1.584            | 32    | 32      | 0            |
| 10      | 1.584            | 500   | 32      | 468          |
| 11      | 1.116            | 500   | 22      | 478          |
| 12      | 638              | 651   | 13      | 638          |