

La Oportunidad de Bodegas de Auto-Almacenaje

La industria de las mini bodegas o de auto-almacenaje se ha convertido en una industria ubicua en Norte America.

- La industria del auto-almacenaje ha sido el sector comercial de la industria inmobiliaria de crecimiento más rápido en los estados unidos durante los últimos 30 años.
- Existe un espacio de auto-almacenaje de 0.64 m² por cada hombre, mujer, y niño en los Estados Unidos.
- En los Estados Unidos, aproximadamente 1 de 10 grupo familiar, o 10% (10.8 millones de los 113.3 millones de grupos familiares de los Estados Unidos en el 2007) actualmente arrienda una unidad de auto-almacenaje; lo cual ha incrementado desde 1 a 17 grupos familiares (6%) en 1995 – o un incremento de aproximadamente 65 por ciento en los últimos 12 años.
- A fin del año 1984 existían 6,601 instalaciones con 27 millones de m² de auto-almacenaje para arrendar en los Estados Unidos. A principios del año 2007, existían 51,223 de instalaciones de auto-almacenaje primarias representando 204 millones de m² ... un área de mas de 3 veces el tamaño de la isla de Manhattan! (o mas de 2 veces el tamaño de la comuna de Las Condes en Santiago!)
- Los ingresos brutos de una instalación de auto-almacenaje en los Estados Unidos en el año 2006 fueron de aproximadamente \$22.6 billones o un promedio nacional de \$441,208 por instalación o \$121.26 ingresos brutos anuales por m² ocupados.
- En el 2007, las siguientes estadísticas fueron publicadas en el Almanaque de Auto-Almacenaje. Estas 6 áreas metropolitanas de los Estados Unidos son aquellas con una población de entre 5 y 7 millones, aquellas similares en tamaño a Santiago. En EE.UU., las ciudades del tamaño de Santiago tienen un espacio de auto-almacenaje promedio disponible de un total de 2.84 millones de m².

Area Metropolitana EE.UU.	2005 Poblacion	Nro de instalaciones de auto-almacenaje	Area de auto-almacenaje en m2
Dallas/Fort Worth, TX	6,061,024	1,128	4,740,326
Philadelphia, PA	5,893,679	372	1,564,139
Houston, TX	5,587,606	1,046	4,396,568
Miami, FL	5,570,698	484	2,033,970
Washington, DC	5,376,165	439	1,844,861
Atlanta, GA	5,233,204	587	2,465,978
Promedio	5,620,396	676	2,840,974

En otra parte del mundo, sin embargo, el concepto de auto-almacenaje no ha sido desarrollado ni explotado aun. Ahí existe la oportunidad de oro para duplicar en otros mercados el tremendo éxito que esta industria ha tenido en Norte America. Santiago de Chile es un centro urbano tan grande donde la industria del auto-almacenaje aun se encuentra in su relativa infancia. Santiago tiene una población total de aproximadamente 7 millones. Es una ciudad de clase mundial con un porcentaje muy significativo de familias afluentes, ampliamente concentradas en los sectores norte y este de la ciudad. Estos grupos familiares tienen los medios para costear un servicio de auto-almacenaje y comparados con la contraparte en Norte America tienen una mayor necesidad de tal servicio como las casas Chilenas, incluso la mas

grande y mas lujosa, no tienen sótanos para guardar sus “cosas” y en general tienen menos espacio en los closets que las típicas casas Norte Americanas. La necesidad de auto-almacenar existe. No ha sido llenada a cabalidad.

Los módulos TMUni-Crete Cell de Rockport son el bloque ideal de construcción para una bodega de auto-almacenaje. Cada modulo contiene una unidad de bodega altamente segura y a prueba de incendios de aproximadamente 13.4 m². Y son rápidas y efectivas en base a costos para producir. Esta no es una especulación, es un hecho probado. Una bodega de auto-almacenaje ha sido construida utilizando los módulos de Rockport en el área de Vancouver y ha sido un negocio de éxito clamoroso, un verdadero “producto de venta masiva”.



Cada modulo TM Uni-Crete Cell contiene unidad de auto-almacenaje segura y a prueba de incendios

Erguimiento de una bodega de auto-almacenaje utilizando los modulos TM Uni-Crete Cell de Rockport.

Vancouver, Canada



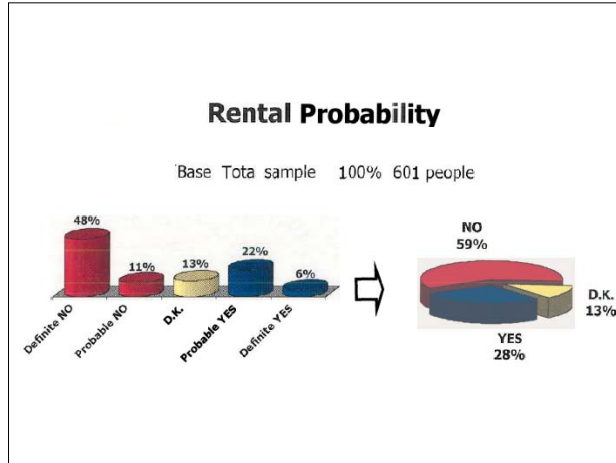


En el 2001, Rockport contrató a BBDO Investigación S.A. para conducir un estudio de Mercado potencial para los servicios de auto-almacenaje en Santiago. BBDO Investigación S.A. es la filial Chilena de BBDO Worldwide, la agencia principal de reconocimiento de los conglomerados medios de comunicación Omnicom Group. BBDO Worldwide ofrece servicios de desarrollo creativo para algunas de las marcas más grandes del mundo utilizando la televisión, fotografías, y otros medios. BBDO Worldwide también provee la planificación de campañas y servicios de administración, así como también otros servicios publicitarios de marcas. Los clientes de BBDO han sido algunos como Chrysler, FedEx, y PepsiCo. La empresa opera a través de más o menos 290 oficinas en más de 75 países.



Este estudio independiente de mercado consistió de un análisis demográfico de Santiago as como una entrevista encuesta con un ejemplo de 601 residentes de Santiago. La entrevista encuesta hablaba de sus necesidades actuales de almacenaje y hábitos, su conocimiento y percepciones de la industria de auto-almacenaje, sus opiniones acerca de cuales son las características importantes de un servicio de auto-almacenaje, y la probabilidad de que ellos usarían un servicio de auto-almacenaje en algún punto del futuro. La estadística clave de esta encuesta fue de los 601 personas que se encuestaron **28%** respondió que ellos

definitivamente utilizarían (6%) o probablemente utilizarían (22%) un servicio de auto-almacenaje en el futuro, un resultado muy alentador.



Ahora que Rockport tiene una fábrica comercialmente en operaciones en Santiago, y así los medios para producir módulos para construir bodegas de auto-almacenaje, se ha hecho un anteproyecto de un plan de negocios completo para encargarse de esta muy atractiva oportunidad de negocio.

Rockport ha ejecutado el siguiente análisis utilizando una supuesta instalación de 4 pisos de 512 unidades de bodegaje utilizando las siguientes presunciones claves:

- El plano de construcción completa es de aproximadamente 134 m x 21 m, o 2,810 m² con aproximadamente 6,860 m² de espacio arrendable. Cada instalación es construida en un sitio de 4,500 m²
- Cada instalación requiere un promedio de aproximadamente \$2.69 millones de dólares para construir y comenzar las operaciones (incluyendo el costo del terreno en una localidad prominente).
- El ingreso por cada m² arrendado es de \$13.36 dólares por mes o \$160.32 dólares de ingresos brutos anuales por m² ocupado.
- Por cada instalación, las operaciones de arriendo y los ingresos comienzan en el 6to mes del año 1 y la tasa de ocupación continuamente aumenta hasta que alcanza un nivel constante de 100% en el 6to mes del año 2.

Con estas presunciones el siguiente pronóstico financiero de 10 años es el producto. Puntos importantes de interés:

- Una vez que cada instalación este completamente en operaciones, la ocupación se haya estabilizado en un 100%, y el préstamo al Socio Capitalista haya sido totalmente reembolsado:
 - Ingresos netos tras-impuestos es de aproximadamente 62%
 - Fondos procedentes de las operaciones (FFO) es aproximadamente de 79%
 - Genera > \$959,000 dólares/por año de efectivo disponible

Estos pronósticos representan el caso base de solamente una instalación. Rockport cree que el mercado en Santiago fácilmente sustentara varias instalaciones similares o más grandes y ha preparado un plan de negocio para el implementación de 10 instalaciones de estas durante un periodo de 3 años. Y fuera de Chile, existe un mundo de oportunidades similares. Donde quiera que Rockport tenga una fábrica para

proveer los medios para construir una bodega de auto-almacenaje, ahí hay una oportunidad. Después de Chile, será México, donde Rockport espera implementar unas 10 fábricas en ciudades principales.

"Self Storage" Key Financial Results Single Facility View	Start-Up Year 1 Total	Year 2 Total	Year 3 Total	Year 4 Total	Year 5 Total	Year 6 Total	Year 7 Total	Year 8 Total	Year 9 Total	Year 10 Total	Sum of First 10 Years Viewed as a Whole
Net Number of (Ave) 13.4 m ² Storage Units Rented in Period	255	257	0	0	0	0	0	0	0	0	512
Cumulative Number of (Ave) 13.4 m ² Storage Units Rented	255	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512
Occupancy Rate	52%	94%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	96%
Total Revenue	157,541	990,719	1,099,923	1,099,923	1,099,923	1,099,923	1,099,923	1,099,923	1,099,923	1,099,923	9,947,648
Cost of Goods Sold - COGS											
Direct Labor	46,785	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	720,491
Cost of Goods Sold - COGS	46,785	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	74,856	720,491
Gross Profit Margin	110,756	915,863	1,025,067	1,025,067	1,025,067	1,025,067	1,025,067	1,025,067	1,025,067	1,025,067	9,227,157
Gross Profit Margin Percentage	70.3%	92.4%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	92.8%
Operating Expenses											
Publicity, Marketing, & Selling Costs	28,000	27,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	199,000
Facility Maintenance & Operations	4,239	26,659	29,598	29,598	29,598	29,598	29,598	29,598	29,598	29,598	267,683
Management, General & Administrative Costs	23,873	30,155	30,155	30,155	30,155	30,155	30,155	30,155	30,155	30,155	295,265
Operating Expenses - Total	56,112	83,814	77,753	77,753	77,753	77,753	77,753	77,753	77,753	77,753	761,948
EBITDA	54,644	832,048	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	8,465,209
Interest Expenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment/Interest Income	32,274	16,035	29,632	26,749	23,780	35,681	65,816	96,840	128,781	161,665	617,253
Depreciation	-165,128	-184,667	-184,667	-184,667	-184,667	-184,667	-184,667	-184,667	-184,667	-184,667	-1,827,128
Pre-Tax Profit - EBT	-78,210	663,417	792,280	789,397	786,428	798,328	828,464	859,488	891,429	924,312	7,255,333
Income Taxes	0	112,781	134,688	134,197	133,693	135,716	140,839	146,113	151,543	157,133	1,246,702
Net Earnings After Tax	-78,210	550,636	657,593	655,199	652,735	662,613	687,625	713,375	739,886	767,179	6,008,631
Net Earnings Percentage	-49.6%	55.6%	59.8%	59.6%	59.3%	60.2%	62.5%	64.9%	67.3%	69.7%	60.4%
Opening Cash Amount	0	282,303	822,221	741,147	657,679	571,748	1,419,027	2,291,318	3,189,360	4,113,913	0
Sources of Cash											
Loan from Capital Partner	2,770,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,770,000
EBITDA	54,644	832,048	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	947,314	8,465,209
Interest Income	32,274	16,035	29,632	26,749	23,780	35,681	65,816	96,840	128,781	161,665	617,253
Total Sources of Cash	2,856,918	848,084	976,947	974,063	971,095	982,995	1,013,130	1,044,155	1,076,096	1,108,979	11,852,461
Uses of Cash											
Loan Principal Repayment	0	0	-923,333	-923,333	-923,333	0	0	0	0	0	-2,770,000
Purchase of Land & Construction of Facilities	-2,574,615	-195,385	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,770,000
Income Taxes	0	-112,781	-134,688	-134,197	-133,693	-135,716	-140,839	-146,113	-151,543	-157,133	-1,246,702
Total Uses of Cash	-2,574,615	-308,166	-1,058,021	-1,057,531	-1,057,026	-135,716	-140,839	-146,113	-151,543	-157,133	-6,786,702
Ending Cash	282,303	822,221	741,147	657,679	571,748	1,419,027	2,291,318	3,189,360	4,113,913	5,065,759	5,065,759
Funds From Operations (FFO)	86,918	735,303	842,259	839,866	837,402	847,279	872,291	898,042	924,553	951,846	7,835,759
Revenue to FFO Conversion Rate (See Note)	55.2%	74.2%	76.6%	76.4%	76.1%	77.0%	79.3%	81.6%	84.1%	86.5%	78.8%

Bancos de Préstamos Hipotecarios

Que hace de la Bodega de Auto-Almacenaje de Rockport algo exclusivo?

Mucha gente invierte en terreno. Existen varias empresas que ofrecen una inversión en terreno, la rezonifican y ya sea la venden a un valor realzado o la desarrollan ellos mismos. Rockport puede ofrecer todo eso y mucho más. Mientras que la propiedad se hace más valiosa, una bodega de auto-almacenaje de Rockport genera 46% de rédito de su dinero. No existe la necesidad de esperar años por un reembolso. Cuando la propiedad madure para que pueda tener una mayor densidad, la Bodega de Auto-Almacenaje de Rockport puede ser desmontada, cubo por cubo y erguida nuevamente en otra propiedad (banco de créditos hipotecarios). El proceso puede continuar por años, otorgando al inversionista un buen rendimiento de los ingresos de la instalación de bodegaje más el alza del terreno en el cual se encontraba instalada.