Guadalajara Últimos 12 Meses

De Diciembre 2023 a Noviembre 2024

Grupo dportenis

Total de Tiendas
16.00

Ventas Brutas
$423,343,295.93

Población Atendida
5,053,100

M2 Actualizados Piso de Venta
3,293.89 262.66 Total Frente

Ventas Netas
$369,980,267.46

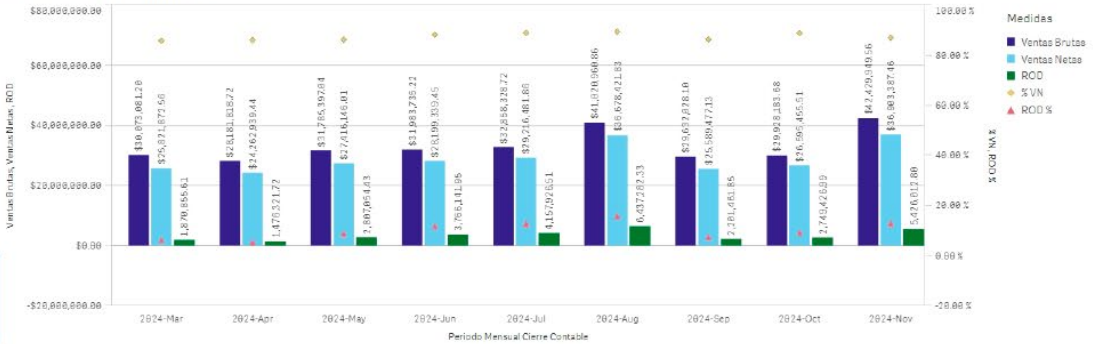
Total m2 Operando B2013
Capa de puntos
UNE
TDP
TDS
Ventas Netas
$45,587,67...
$8,743,164...

m2 Actualizdos por Unidad Retail

m2 Piso de Venta Operando por Tienda

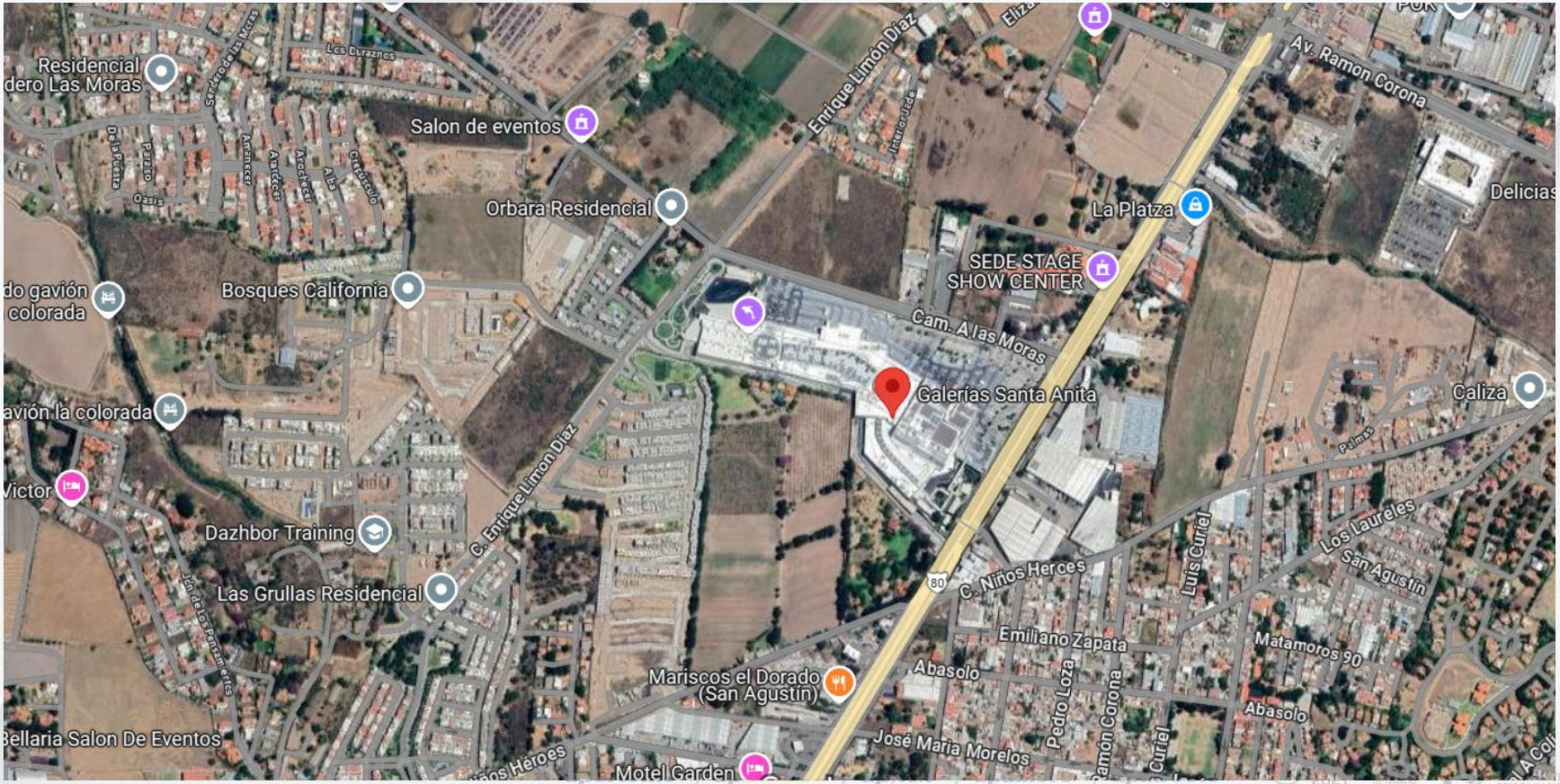
Año Apert...	[... M...	TIENDA	m2Actualizados PV Operando por Tienda	Ventas Netas/ m2A	Rta m2	Ventas Brutas	Ventas Netas	Resultado de Operación	Resultado OP %	Resultado Op Neto	Arre
Totales			3,293.89 m2	$112,323.20	$767.23	$423,343,29...	$369,980,267...	$46,458,708.00	10.97 %	$8,108,310.23	$30,3
2011	T119	119 Gdl TDP FM Forum Tlaquepaque	193.00 m2	$236,265.59	$1,292.27	$58,948,277.36	$45,587,678.45	$8,113,803.42	15.92 %	$4,868,261.69	$2,9
2020	T257	257 Gdl TDP CL Morelos	306.00 m2	$100,263.68	$342.46	$42,412,118.84	$30,096,587.82	$6,728,618.00	15.85 %	$2,379,709.28	$1,5
2012	T123	123 Gdl TDS CL Santa Mónica	87.64 m2	$359,582.79	$1,211.75	$36,547,038.49	$31,513,827.53	$6,138,352.84	16.77 %	$3,268,989.64	$1,2
2022	T288	288 Gdl TDP FM Plaza Patria	468.00 m2	$100,630.89	$1,024.97	$45,273,271.63	$48,252,834.12	$5,577,823.74	12.32 %	$395,373.91	$4,9
2011	T112	112 Gdl TDS FM Forum Tlaquepaque	120.00 m2	$256,112.11	$1,421.32	$34,700,747.11	$30,733,452.95	$4,966,145.65	14.31 %	$2,811,747.27	$2,6
2000	T032	032 Gdl TDC CL Av Juarez	286.00 m2	$112,956.69	$299.57	$25,567,296.66	$23,269,859.66	$4,887,917.85	15.39 %	$1,757,811.47	$7
2022	T289	289 Gdl TDS FM Plaza Patria	243.00 m2	$102,645.79	$1,041.55	$28,222,642.73	$24,942,928.18	$3,102,400.72	10.99 %	-$405,793.80	$3,6
2003	T049	049 Gdl TDP CL Pedro Moreno	237.54 m2	$89,350.27	$287.83	$24,654,384.19	$21,224,262.57	$2,548,883.57	10.31 %	$424,283.70	$8

Ventas Brutas y Netas ROD Mensuales



m2 Actualizados por Ciudad

Ubicación Plaza: Gdl. FM Galerías Santa Anita



Ubicación Local: Gdl. FM Galerías Santa Anita

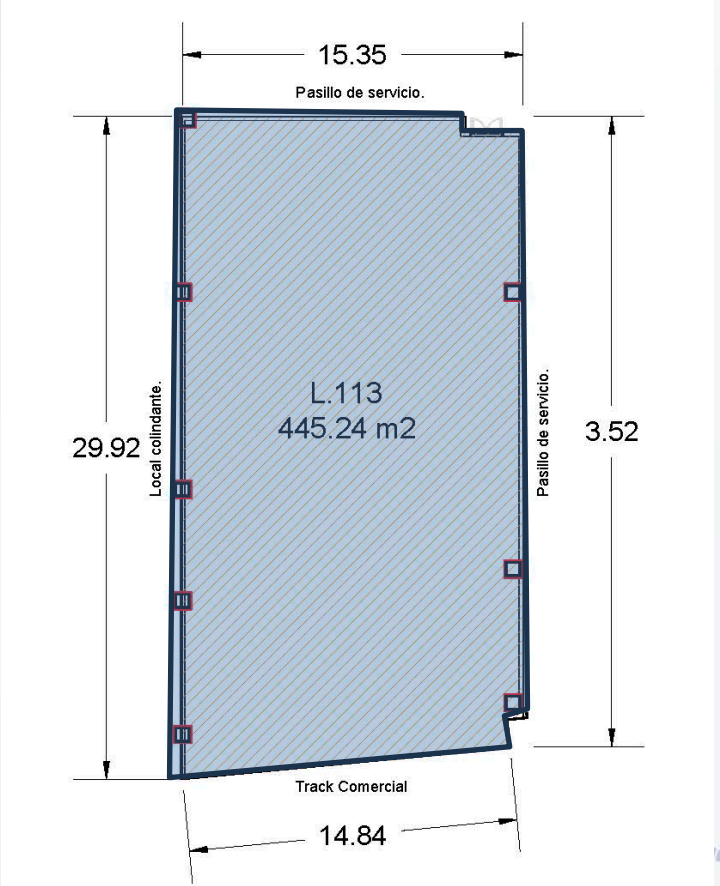
Ubicación

Domicilio : Avenida López Mateos Sur 9900, Colonia San Agustín, 45640 Tlajomulco de Zúñiga, Jal.

Anclas: Liverpool, Sealand, Cinepolis
Fashion Nacional: C&A, Sfera, Stax, fullsand, Miniso, H&M, Goc, Suburbia, Steve Maden, Tous, Shasa
Calzado: Skechers, Timberland, Flexi, Cuadra, Sportico, Vans, Zapakids
Restaurantes: Popeyes, Mcdonalds, KFC, Cerveceria Chapultepec, Churreria Porfirio.

Parada de Camión: Fuera de la plaza | **Sitio de Taxi :** a 50 m2
Estacionamiento: Propio de la plaza
Llegadas: Por Cam. A las Moras.

Posición Local: Gdl. FM Galerías Santa Anita



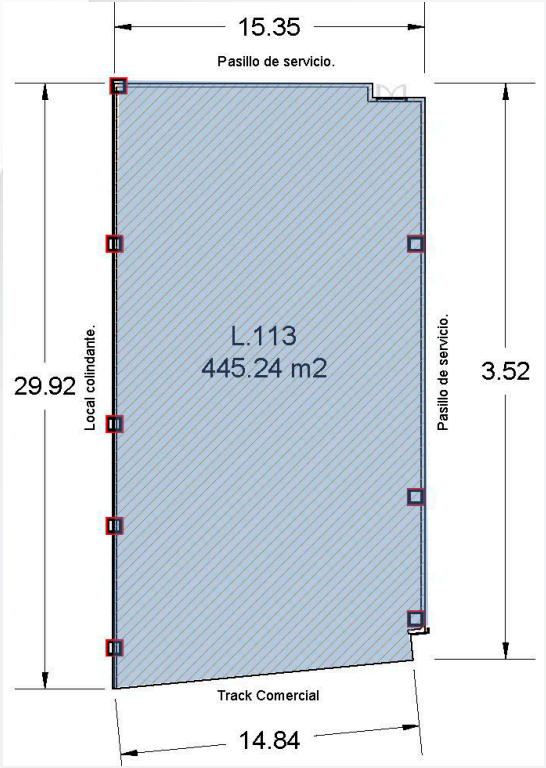
Posición Local

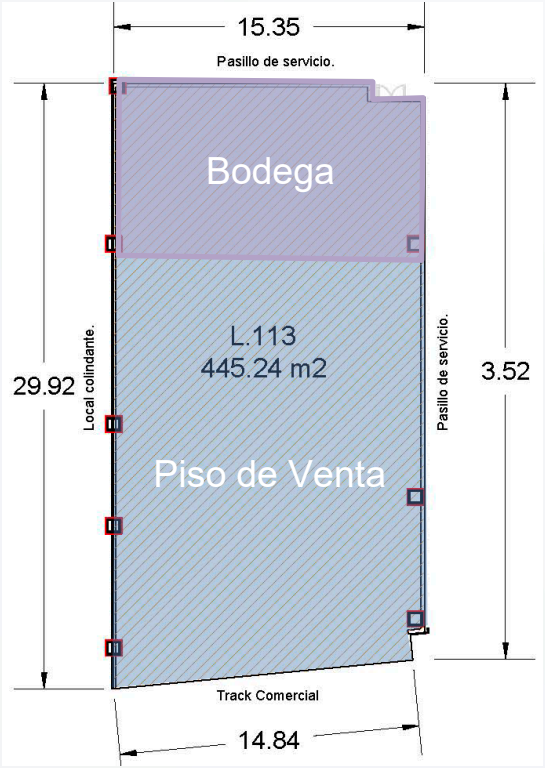
En pasillo central en Planta baja , con Frente Total 14.84 metros.
Frente a: Local Disponible
Lado Derecho : i Shop
Lado Izquierdo: Sketchers

Track : Cerca de flujo de Escaleras
Obstrucciones : NA

Zonificación Posible Local: Gdl. FM Galerías Santa Anita

Local Santa Anita	
Tamaño Total	445.24 m2
Tamaño PB	445.24 m2
Frente	14.84 metros
Altura	>3.5 m2
Frente Relativo 2x (Prom 7)	
Índice de Frente	14.84 metros
Visual 50 Metros	
Alto Tráfico Comercial Útil C+, C-	
Renta Local	$155,834.00
Renta Variable	7%
Mantenimiento	15%
Publicidad:	8%
Guante	$935,004.00
Depósito	$ 311,668.00
Rentas Adelantadas	NA
Entrega	
2025	





Tienda Dportenis	
Piso de Venta	350 m2
Bodega Calzado	60.00 m2
Frente	14.84 metros
Altura	>4 m2
Inversión Total Tienda Estimada	
Construcción :	-$9,488,824.91
Guante :	-$935,004.00
Total :	-$10,828,828.91
Venta Promedio Anual Proyectada	
$35,012,250.00	
ROD Promedio Anual Proyectado	
$440,913.26	
Retorno de Inversión Calculado	
31	
VPN	
TIR	
30.64%	

Proyección Rápida Cálculos Previos

Local Santa Anita

Variables de Ubicación, y Proyección de Ventas Previa

Resumen Rápido de Proyecto Inversión

Escenario Pesimista

Resumen Proyecto Inversión 2025 Gdl TDP FM Galerias Santa Anita

Cálculos Previos, para análisis iniciales de negociación

Resumen Proyecto Inversión 2025 Gdl TDP FM Galerias Santa Anita 0

Local Total	445.24	m2	Planta	Baja	Altura PB	>5
Local Planta Baja	445.24	m2	Tráfico Peatonal	Alto Tráfico	Circulación	Peatonal
Ubicación Local	Fashion Mall		Posición Local	Central	Lugar Local	Pasillo
Frente Total	14.84	metros lineales	Frente Principal	14.84	Indice de Frente	14.84
Piso de Venta	350.00	m2	Bodega	60 m2 | 0 Par	Costo Costrucción	$ 27,068.07
Renta Mensual	$ 155,834.00		Mantenimiento	23%	Guante	$ 935,004.00

	0	1	2	3	4	5
		04/2025-03/2026	04/2026-03/2027	04/2027-03/2028	04/2028-03/2029	04/2029-03/2030
Inversión Construcción	-$ 9,488,824.91	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,897,764.98
Inversión Oportunidad	-$ 1,025,004.00	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Inversión Apertura	-$ 315,000.00					
Inversión Inmobiliaria	**-$ 10,828,828.91**	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Renta $\overline{X}$ mensual Anual		$ 1,983,880.57	$ 2,239,124.98	$ 2,269,940.31	$ 2,319,884.02	$ 2,405,128.90
Renta $\overline{X}$ mensual		165,323.38	186,593.75	189,161.69	193,323.67	200,427.41
Rta Agregada /VB		7.92%	5.34%	5.23%	5.07%	4.86%
Crecimientos de Proyectados		*0%*	*48%*	*2%*	*3%*	*4%*
Venta Bruta m2		$ 5,621.61	$ 8,336.25	$ 8,510.50	$ 8,784.98	$ 9,169.88
Ventas Bruta Anualizada	$ -	$ **23,610,742.78**	$ **35,012,250.00**	$ **35,744,113.20**	$ **36,896,907.10**	$ **38,513,475.00**
VB Anual Mensualizada	$ -	$ **1,967,561.90**	$ **2,917,687.50**	$ **2,978,676.10**	$ **3,074,742.26**	$ **3,209,456.25**
Marguen de Contribución		**31.27%**	**31.39%**	**31.12%**	**31.02%**	**30.87%**
Gastos Fijos Anuales		$ **4,817,805.71**	$ **5,801,932.91**	$ **5,921,825.87**	$ **6,087,068.53**	$ **6,306,935.64**
ROD %	0.00%	10.92%	15.11%	14.85%	14.82%	14.79%
		$ 214,904.26	$ 440,913.12	$ 442,187.22	$ 455,566.49	$ 474,828.18

Proyección Rápida Cálculos Previos

Local Santa Anita

Indicadores de Decisión

Indicadores de Decisión ROD

Pay Back Meses	31	Meses VPN 5 años	2,991,488.04	TIR 5 años	30.64%		-
RTA X6A / VB X6A	6.61%	TIR > 20%	Si	Rendimiento	25%	X̄ 5 años Anual	

	Rta/Vta Menor a 6%	TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%
ROD $	-$ 10,828,828.91	$ 2,578,851.12	$ 5,290,957.48	$ 5,306,246.69	$ 5,466,797.84	$ 5,697,938.22
Pay Back ROD		-$ 8,249,977.79	-$ 2,959,020.31	$ 2,347,226.38	$ 7,814,024.22	$ 13,511,962.44
Gasto Dp Vale CD		$ -	$ -	$ -	$ -	$ -

Indicadores de Decisión ROD+GCD

Pay Back Meses	31	Meses VPN 5 años	2,991,488.04	TIR 5 años	30.64%	$	-
RTA X6A / VB X6A	6.61%	TIR > 20%	Si	Rendimiento	25%	X̄ 5 años Anual	

	Rta/Vta Menor a 6%	TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%
ROD Cd		11%	15%	15%	15%	15%
ROD Cd+adm	-$ 10,828,828.91	$ 2,578,851.12	$ 5,290,957.48	$ 5,306,246.69	$ 5,466,797.84	$ 5,697,938.22
Pay Back ROD CD		-$ 8,249,977.79	-$ 2,959,020.31	$ 2,347,226.38	$ 7,814,024.22	$ 13,511,962.44

Indicadores de Decisión ROD+GCD+Cartera+Valores de Rescate

Pay Back Meses	26	Meses VPN 5 años	2,437,984.61	TIR 5 años	28.1%	$	-
RTA X6A / VB X6A	6.61%	TIR > 20%	Si	Rendimiento	25%	X̄ 5 años Anual	

	Rta/Vta Menor a 6%	TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%
Cartera Dp Vale		$ -				$ -
Valores de Rescate						$ 654,502.80
Resultado Proyecto	-$ 11,645,362.34	$ 2,578,851.12	$ 5,290,957.48	$ 5,306,246.69	$ 5,466,797.84	$ 6,352,441.02
Pay Back ROD CD Cartera		-$ 9,066,511.22	-$ 3,775,553.73	$ 1,530,692.96	$ 6,997,490.79	$ 13,349,931.81

Nota. No se Ingresan Gasto Corporativo

Punto de Equilibrio	$ 2,297,162.30	Venta Mínima Renta 6%	$ 3,194,597.00
Punto de Indiferencia Renta	$ 2,797,675.94	Venta Mínima Renta al 4%	$ 4,791,895.50
Punto de Indiferencia Rentabilidad	$ 2,618,346.15	Venta Mínima Renta al 2%	$ 9,583,791.00

Proyección Rápida Cálculos Previos

Local Santa Anita

Análisis Comparativo y Calificación de Ubicación

Análsis Comparativo. Tiendas Comparables. Ultimos 12 meses acumulados, promedio mensual IR

	H11 Nombre tienda	H11 Ubicación	Renta Agregada	Ventas Brutas	ROD	RTA M2	m2 PV
0	2025 Gdl TDP FM Galerias Santa Anita	Fashion Mall	$191,675.82	$2,917,687.50	$440,913.12	$ 547.65	350.00 m2
1	288 Gdl TDP FM Plaza Patria	Fashion Mall	$409,988.82	$3,772,772.64	$464,751.98	$ 1,024.97	400.00 m2
2	119 Gdl TDP FM Forum Tlaquepaque	Fashion Mall	$249,408.30	$4,245,689.78	$676,083.62	$ 1,292.27	193.00 m2
3	272 Gdl TDP FM Gran Plaza	Fashion Mall	$308,962.50	$1,850,936.06	$3,875.39	$ 839.57	368.00 m2
4	068 Ags TDP FM Plaza Altaria	Fashion Mall	$153,596.19	$1,847,937.57	$178,304.86	$ 492.34	311.97 m2
5	275 Gdl TDP FM Galerías Guadalajara	Fashion Mall	$132,861.98	$1,287,726.98	-$19,264.80	$ 759.21	175.00 m2

Calificación Ubicación de Local

Factor	Sc	Cali	Factor
UNE/ADA	1	10	TDP
Mercado Tamaño Población	7	4	Consolidado
Competitiva	6	3	Fuerte
Ubicación del Local	6	3	Fashion Mall
Empuje Ubicación	4	1	Plaza Nueva
SAR	7	4	1CC, FMA, CCC
Planta	7	4	Baja
Posición	6	3	Central
Lugar del Local	5	2	Pasillo
Indice Frente	6	3	14
m2 Estandar	7	4	>250
Altura	7	4	>5
Protegido INAH	7	4	Nuevo No Protegido
Score Total		86%	
Score Mercado		94%	
Score Ubicación Posición		71%	
Score Local		94%	
Calificación Anterior		9	