



Torreón Últimos 12 Meses

De Enero 2024 a Diciembre 2024

M2 Actualizados Piso de Venta

710.00

Total de Tiendas

2.00

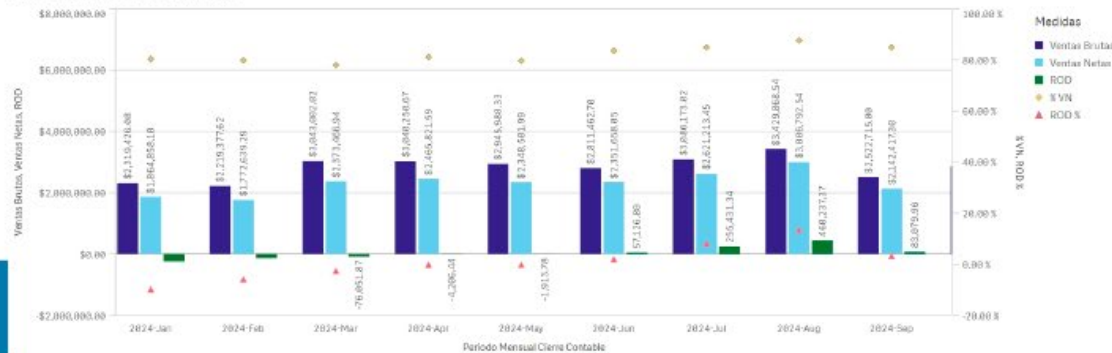
m2 Actualizados por Unidad Retail



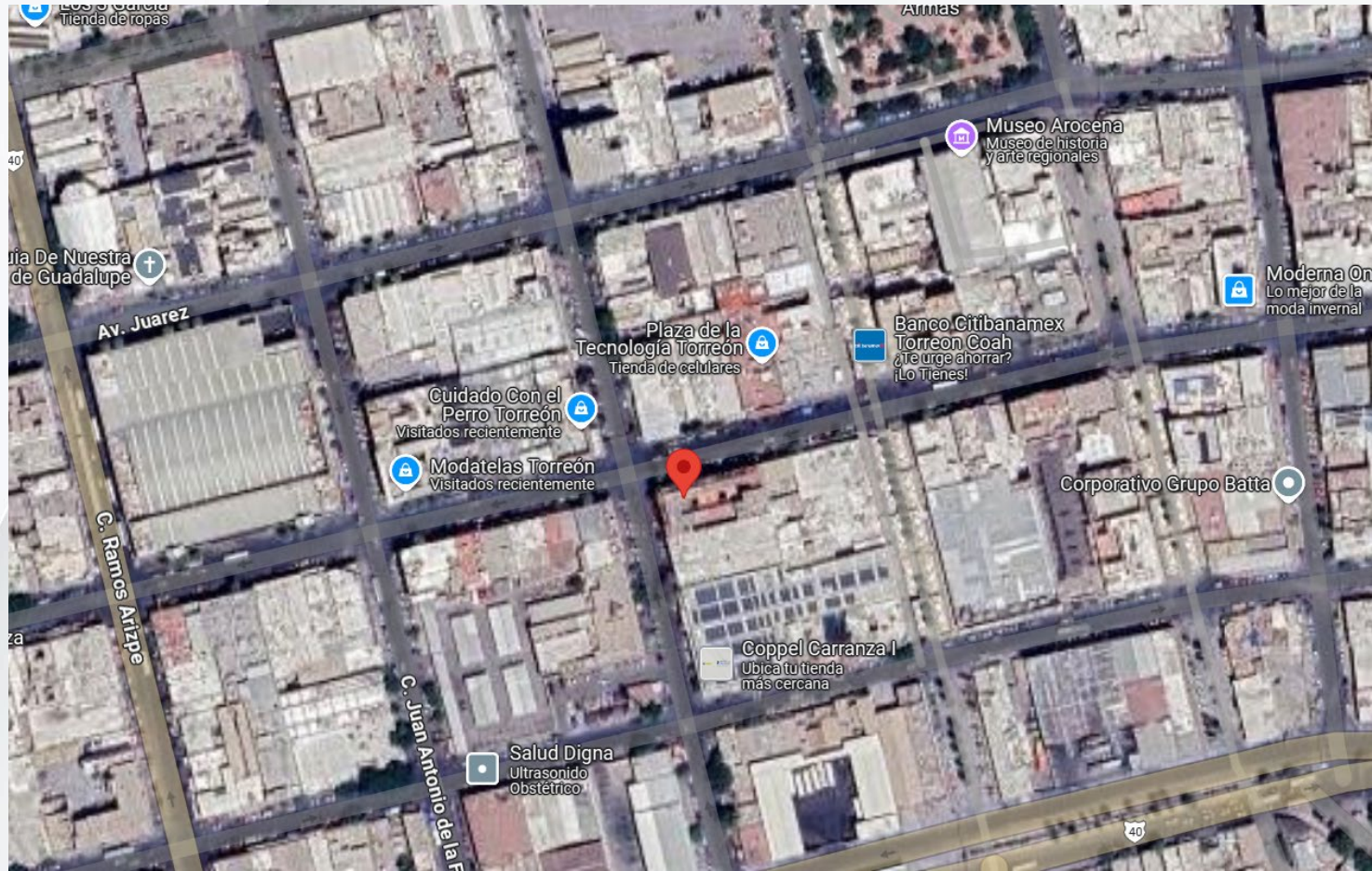
m2 Piso de Venta Operando por Tienda

Año	Q	Q	TIENDA	Q	m2 Actualizados PV Operando por Tienda	Ventas Netas / M2A	Rta m2	Ventas Brutas X	Ventas Netas X	Resultado de Operación X	Result... OP X	Resultado Op Neto X	Arrendamiento X
Totales					710.00 m2	\$4,819.12	\$582.45	\$1,659,119.82	\$1,406,788.41	\$134,701.96	8.12 %	-\$261,874.39	\$182,297.73
2023	T304		304 Tor TDP FM Plaza Cuatro Caminos		494.00 m2	\$3,675.24	\$530.71	\$2,260,428.58	\$1,914,367.60	\$175,867.12	7.78 %	-\$370,089.91	\$262,172.51
2023	T306		306 Tor TDS FM Plaza Cuatro Caminos		216.00 m2	\$4,163.01	\$474.18	\$1,057,811.07	\$899,209.21	\$93,536.88	8.84 %	-\$152,058.86	\$102,422.95

Ventas Brutas y Netas ROD Mensuales



Ubicación Plaza: Tor. CL Hidalgo antes Milano



Ubicación Local: Tor. CL Hidalgo antes Milano

Ubicación

Domicilio : Av Hidalgo 1365, Centro, Francisco Villa, 27000 Torreón, Coah.

Anclas: Parisina, Waldos, Mercado Municipal, Soriana.

Fashion Nacional: Vertiche, Optima, Milano, cuidado con el perro, modatelas, Coppel, Del Sol, Liz minelli, Eleczion, Zoy, Woolworth,

Calzado: 3Hermanos, Bhermanos, Moderna Sport, Moderna Street, Ishü, Shoexotica, Innvictus, Luxor Zapateria

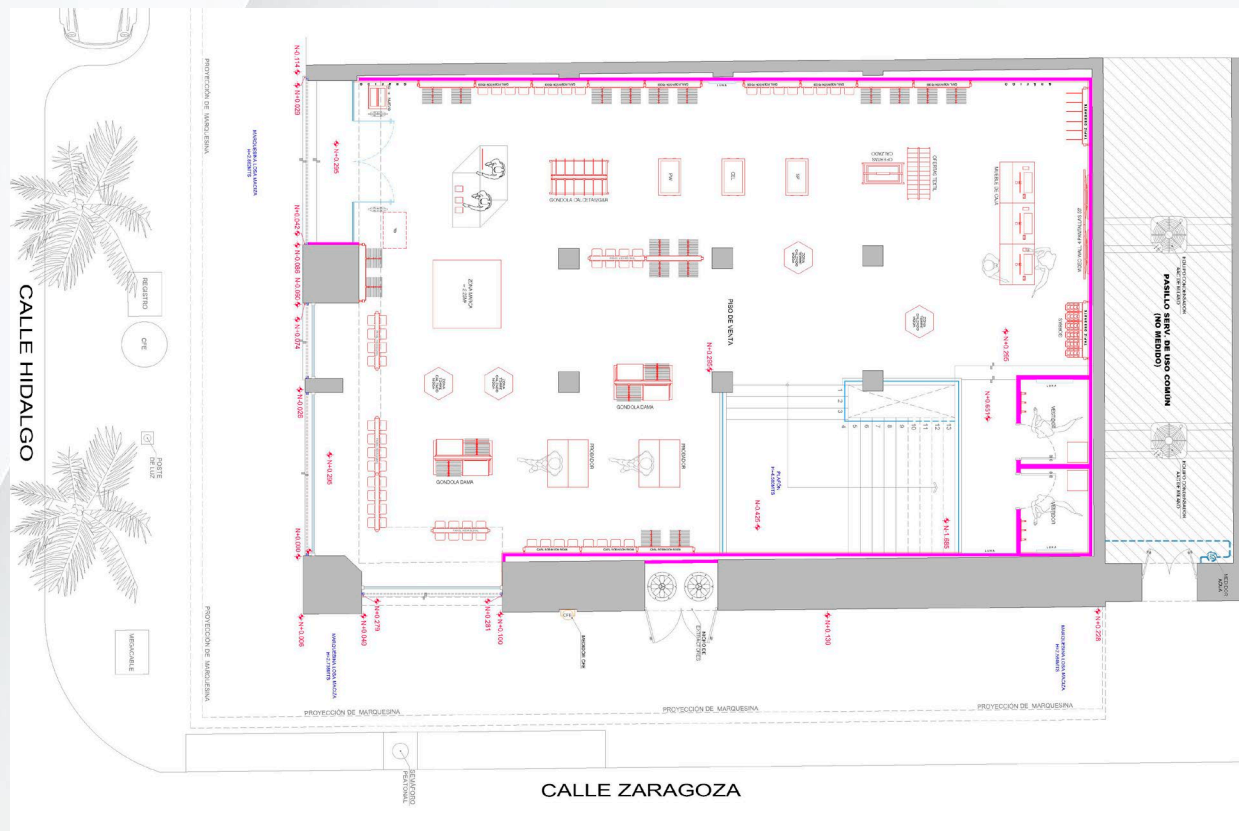
Restaurantes: + de 15 fonditas de comida

Parada de Camión : 18 metros

Sitio de Taxi : a 4 cuadras

Estacionamiento: Vía Publica

Llegadas: Por Av. Hidalgo y/o Calle Zaragoza



Grupo
dportenisSM



Frente Principal : 20 metros
Frente Total : 33.33 metros
Índice de Frente : 26.65 m
Frente del Local : 3 Hermanos /
Cuidado con el perro / Optima
Lado derecho Local :Farmacias
Similares
Lado izquierdo Local: JAIK
Mayoristas
Tamaño Pasillo : Banqueta
Angosta
Dificultad de Paso: Ninguna



Zonificación Posible Local: Tor. CL Hidalgo antes Milano

Local El Dorado

Tamaño Total 369 m2
Tamaño PB 369 m2
Frente 33.73 metros
Altura >3.5 m2

Frente Relativo 2x (Prom 6.5)
Índice de Frente metros
Visual 50 Metros
Alto Tráfico Comercial Útil C+, C-

Renta Local \$150,000.00
Renta Variable Pend.%
Mantenimiento Pend.%
Publicidad: Pend.%
Guante NA
Traspaso: \$3,000,000.00
Depósito \$ NA
Rentas Adelantadas NA

Entrega
2025

Superficie a Rentar

Piso de Venta

Bodega en Mezanine

Tienda Dportenis

Piso de Venta 290.00 m2
Bodega Calzado 60.00 m2
Frente 33.73 metros
Altura >3.5 m2

Inversión Total Tienda Estimada
Construcción : -\$7,963,142.51
Guante : -\$0
Total : -\$8.348,142.51

Venta Promedio Anual Proyectada
\$1,785,023.93
ROD Promedio Anual Proyectado
\$380,365.19
Retorno de Inversión Calculado
21
VPN
TIR
50.06%

Proyección
Rápida
Cálculos
Previos

Local Torreón

Variables
de
Ubicación,
y
Proyección
de Ventas
Prevía

Resumen Rápido de Proyecto Inversión

Escenario Pesimista

Resumen Proyecto Inversión 2025 Tor TDP CL Hidalgo antes Milano

Cálculos Previos, para análisis iniciales de negociación

Resumen Proyecto Inversión 2025 Tor TDP CL Hidalgo antes Milano

0



Local Total	369.00	m2
Local Planta Baja	200.00	m2
Ubicación Local	Calle Comercial	
Frente Total	33.30	metros lineales
Piso de Venta	290.00	m2 en Dos Plantas
Renta Mensual	\$ 142,500.00	

Planta	Baja	Altura PB	4.00
Tráfico Peatonal	Alto Tráfico	Circulación	Peatonal
Posición Local	Principal	Lugar Local	Equina
Frente Principal	-	Indice de Frente	-
Bodega	60 m2 0 Par	Costo Construcción	\$ 32,888.87
Mantenimiento	0%	Guante	\$ 2,000,000.00

	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	-\$ 9,552,771.01	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,910,554.20
Inversión Oportunidad	-\$ 2,106,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Inversión Apertura	-\$ 315,000.00					
Inversión Inmobiliaria	-\$ 11,973,771.01	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Renta $\bar{X}$ mensual Anual	\$ 1,710,000.00	\$ 1,710,000.00	\$ 1,710,000.00	\$ 1,710,000.00	\$ 1,710,000.00	\$ 1,710,000.00
Renta $\bar{X}$ mensual	142,500.00	142,500.00	142,500.00	142,500.00	142,500.00	142,500.00
Rta Agregada /VB	9.35%	6.06%	5.63%	5.45%	5.22%	
Crecimientos de Proyectados	0%	54%	8%	3%	4%	
Venta Bruta m2	\$ 5,257.12	\$ 8,102.39	\$ 8,729.28	\$ 9,008.31	\$ 9,405.00	
Ventas Bruta Anualizada	\$ -	\$ 18,294,760.74	\$ 28,196,325.08	\$ 30,377,896.16	\$ 31,348,923.11	\$ 32,729,400.00
VB Anual Mensualizada	\$ -	\$ 1,524,563.39	\$ 2,349,693.76	\$ 2,531,491.35	\$ 2,612,410.26	\$ 2,727,450.00
Marguen de Contribución	34.54%	32.28%	29.65%	29.44%	29.45%	
Gastos Fijos Anuales	\$ 2,789,029.15	\$ 2,889,197.10	\$ 2,918,011.44	\$ 2,933,997.64	\$ 2,952,521.28	
ROD %	0.00%	19.45%	22.30%	20.35%	20.42%	20.78%
	\$ 295,564.11	\$ 535,934.44	\$ 515,259.19	\$ 533,543.85	\$ 566,797.21	

Proyección
Rápida
Cálculos
Previos

Local Torreón

Indicadores
de Decisión

Indicadores de Decisión ROD

Pay Back Meses	29	Meses VPN 5 años	4,757,214.26	TIR 5 años	35.29%	-
RTA X6A / VB X6A	6.07%	TIR > 20%	Si	Rendimiento	29%	X 5 años Anual
Rta/Vta Menor a 6%		TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%
ROD \$	-\$ 11,973,771.01	\$ 3,558,769.34	\$ 6,287,213.25	\$ 6,183,110.18	\$ 6,402,526.23	\$ 6,801,566.54
Pay Back ROD	-\$ 8,415,001.67	-\$ 2,127,788.43	\$ 4,055,321.76	\$ 10,457,847.99	\$ 17,259,414.53	
Gasto Dp Vale CD	\$ 731,790.43	\$ 1,127,853.00	\$ 1,215,115.85	\$ 1,253,956.92	\$ 1,309,176.00	

Indicadores de Decisión ROD+GCD

Pay Back Meses	33	Meses VPN 5 años	1,530,112.54	TIR 5 años	25.16%	\$ -
RTA X6A / VB X6A	6.07%	TIR > 20%	Si	Rendimiento	19%	X 5 años Anual
Rta/Vta Menor a 6%		TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%
ROD Cd	15%	18%	16%	16%	17%	
ROD Cd+adm	-\$ 11,973,771.01	\$ 2,826,978.91	\$ 5,159,360.25	\$ 4,967,994.34	\$ 5,148,569.31	\$ 5,492,390.54
Pay Back ROD CD	-\$ 9,146,792.10	-\$ 3,987,431.86	\$ 980,562.48	\$ 6,129,131.79	\$ 11,621,522.33	

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

Pay Back Meses	29	Meses VPN 5 años	215,074.60	TIR 5 años	20.6%	\$ -
RTA X6A / VB X6A	6.07%	TIR > 20%	Si	Rendimiento	19%	X 5 años Anual
Rta/Vta Menor a 6%		TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%
Cartera Dp Vale	-\$ 610,819.33				\$ 610,819.33	
Valores de Rescate					\$ 1,400,000.00	
Resultado Proyecto	-\$ 13,587,896.04	\$ 2,216,159.58	\$ 5,159,360.25	\$ 4,967,994.34	\$ 5,148,569.31	\$ 7,503,209.88
Pay Back ROD CD Cartera	-\$ 11,371,736.46	-\$ 6,212,376.22	-\$ 1,244,381.88	\$ 3,904,187.43	\$ 11,407,397.30	

Nota. No se Ingresan Gasto Corporativo

Punto de Equilibrio	\$ 1,257,135.60	Venta Mínima Renta 6%	\$ 2,375,000.00
Punto de Indiferencia Renta	\$ 1,715,730.44	Venta Mínima Renta al 4%	\$ 3,562,500.00
Punto de Indiferencia Rentabilidad	\$ 1,578,956.54	Venta Mínima Renta al 2%	\$ 7,125,000.00

Proyección
Rápida Cálculos
Previos

Local Torreón

Análisis
Comparativo y
Calificación de
Ubicación

Análisis 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	yecto Inversión 2025 Tor TDP CL Hidalgo	1er Cuadro Comercial	\$142,500.00	\$2,349,693.76	\$523,934.44	\$ 491.38	290.00 m2
1	174 Sal TDP CL Victoria	1er Cuadro Comercial	\$96,949.06	\$2,200,714.68	\$394,454.51	\$ 384.72	252.00 m2
2	107 Ori TDP CL Poniente 7	1er Cuadro Comercial	\$106,297.36	\$4,370,457.55	\$983,276.33	\$ 317.31	335.00 m2
3	149 Cor TDP CL Calle 7	1er Cuadro Comercial	\$87,548.12	\$2,615,697.16	\$486,105.32	\$ 422.94	207.00 m2
4	063 Maz TDP CL Mercado	1er Cuadro Comercial	\$20,492.83	\$2,415,787.22	\$449,857.32	\$ 110.77	185.00 m2
5	249 Dgo TDP CL 5 Febrero	1er Cuadro Comercial	\$168,638.57	\$2,243,262.72	\$360,098.88	\$ 843.19	200.00 m2
6	197 Chi TDP CL Libertad	1er Cuadro Comercial	\$90,818.65	\$1,234,918.54	\$307,546.04	\$ 493.58	184.00 m2

Calificación Ubicación de Local

Factor	Sc	Cali	Factor
UNE/ADA	1	10	TDP
Mercado Tamaño Población	7	4	Consolidado
Competitiva	3	0	Desarrollo
Ubicación del Local	7	4	Calle
Empuje Ubicación	7	4	Muy Exitoso
SAR	7	4	1CC, FMA, CCC
Planta	7	4	Baja
Posición	7	4	Principal
Lugar del Local	6	3	Equina
Indice Frente	7	4	>18
m2 Estandar	7	4	>250
Altura	6	3	4
Protegido INAH	6	3	No Protegido
Score Total	89%		
Score Mercado	78%		
Score Ubicación Posición	96%		
Score Local	88%		
Calificación Anterior	9		