



4249 E. STATE ST.
ROCKFORD, IL 61108
REGENCY PLAZA

REGENCY PLAZA – Avaluado \$1.550,700

Estas son notas y la historia, proyecciones de ingresos y demás de uno de los mejores edificios de oficinas de la ciudad de Rockford. Está ubicado en la ruta de negocios 20, una de las avenidas principales de la ciudad al frente de Peak Fitness, el gimnasio de ejercicio más reconocido de Rockford y en la parte de atrás por el parqueadero esta una entrada a uno de los mejores parques, el Alpine Park, donde los inquilinos pueden tomar descansos para caminar y oxigenarse.

La Avenida principal de Rockford, State St, atraviesa la ciudad de este a oeste. En un sector de una milla en el lado este, se ha creado un sector de negocios y entretenimiento especial denominado “Miracle Mile”. esto es importante ya que el mercadeo y promoción de la ciudad esta enfocado en desarrollar esta zona.

La Apertura de Hard Rock Casino, le ha dado a este trayecto de la ciudad un nuevo despertar. Con el dinero entregado a la ciudad por parte del casino, se han hecho mejoras a la avenida principal Easy State st, nuevas luces, andenes y mejora que ayudan a aumentar el trafico y embellecer la zona.

El edificio tiene más de 20 oficinas independientes, cada una con su propia electricidad y sistema de calefacción y enfriamiento y 5 espacios de vitrina al público. 3 de ellos están ocupados con negocios abiertos al público.

Con el desarrollo económico de Rockford, vemos como el mercado se ha mejorado, la migración de emprendedores y familias a Rockford a crecido y las necesidades para ofrecer programas de educación y asesoría al publico son cada vez mas requeridas.



IDEAS DE OPORTUNIDAD:

1. Transformar un piso de 10 oficinas en un centro de consejería y trauma junto con la ciudad de Rockford
2. Convertir el edificio en un centro de educación diversa integral para el mercado escolar infantil y programas de asesoría emprendedora en Inglés y Español.
3. Seguir rentando espacios de oficinas- Con la nueva normalidad esto tiene nuevos retos, por lo cual crear espacios mas privados y pequeños puede ser mejor.

DESCRIPCION BASICA:

- 3 niveles, 20 unidades / oficinas
 - 1st Nivel – Locales comerciales con vitrales, 5,500 pies cuadrados (P2), 1 local de 1840 sq ft aprox, dos locales de 1650 sq ft aprox y un local de 350 sq ft aprox. M2 divididos en 4 locales (todos con calefacción, electricidad y baños independientes)
 - 1 – 1840 (P2) –
 - 2 – 1650 (P2) –
 - 1 – 350 (P2) –
 - 2nd Nivel – Pasillo largo con 6 unidades/oficinas, 4,800 (P2)
 - 2 – 570 (P2) –
 - 3 – 1140 (P2) –
 - 1 – 250 (P2) –
 - 3rd Nivel – Pasillo lago con 6 unidades/oficinas, 4,800 (P2) 1463 M2
 - 2 – 570 (P2)
 - 3 – 1140 (P2)
 - 1 – 250 (P2)
- Las unidades/oficinas dobles (1140 P2) en 2nd y 3rd piso, se pueden convertir fácilmente en unidades sencillas (570 P2) y viceversa.
- Total del area – 20,676 (P2) 8131 M2
- Lote – 56,628 (P2) 17260 M2
- Construido en 1975
- Ladrillo total
- Techo plano y medidores eléctricos separados
- Elevador y dos escaleras
- Baños para hombres y mujeres en el 2do y 3er piso. Los locales en el 1er piso tienen baño privado
- Zonificación comercial
- Excelente poste de avisos comerciales
- Torre celular en el parqueadero.

AVALUACIÓN:

- Realizada por Lindsay and Associates Appraisal Services, excluyendo la torre celular= \$1,550,700
 - Evaluación basada en \$10 por pie cuadrado renta semi-bruta, 100% rentado, proyectado a rentar por \$11 a \$12 US por pie cuadrado
 - Las propiedades comparables se rentan entre \$10 a \$12 por pie cuadrado, semi-bruta (el propietario paga los servicios excepto electricidad, y parte de la calefacción y sistema de aire central el cual es pagado por los inquilinos)
 - Valor sobre una rentabilidad del 8.5% de capitalización

ESTADO ACTUAL:

La propiedad ha sido remodelada, con pisos y tapetes nuevos, paredes con excelente forma, parqueadero y andenes, así como sus baños y jardinería.

Se ha empezado a rentar poco a poco con inquilinos pagando \$12 por pie cuadrado/

- La ciudad de Rockford ha asignado una milla de camino como “Miracle Mile” en la zona comercial donde está el edificio.
<https://miraclemilerockford.com/economic-development/>
- En Rockford, Illinois se están desarrollando grandes proyectos y la ciudad está siendo reconocida.
<https://www.chicagotribune.com/lifestyles/travel/ct-trav-reviving-rockford-1118-story.html>
- Amazon expande sus operaciones, así como UPS
<https://www.wifr.com/content/news/Amazon-plans-expansion-for-Chicago-Rockford-International-Airport-501793531.html>
- Mercy hospital- una expansión de \$500 millones de dólares
https://www.gazettextra.com/news/health_care/mercyhealth-s-new-million-rockford-hospital-will-impact-rock-county/article_ca12ff47-f4ba-5104-825a-5de62382cf3b.html
- Hard Rock Hotel & casino
<https://www.mystateline.com/news/local-news/hard-rock-casino-rockford-is-illinois-2nd-largest-casino-moneymaker/>

- Rockford y su desarrollo económico
<https://rockfordil.com/>

La construcción del edificio es excelente y se encuentra en buen estado. Ahora que empieza la primavera veremos muchos más inquilinos

PROYECCIONES a \$10 Pie cuadrado

- 20,676 (P2) X \$10 (P2) = Ingreso bruto \$206,750
- Gastos (incluyendo 5% vacante y 5% admin) \$70,000
- Ingreso neto \$136,750
- 10% Cap rate- ROI = VALOR \$1,367,500

Después de arreglado estamos ahora promocionando a \$12 el pie cuadrado, o sea \$1 dólar por mes por pie cuadrado lo cual nos dará una rentabilidad más alta.

PROYECCIONES a \$12 Pie cuadrado

- 20,676 (P2) X \$12 (P2) = Ingreso bruto \$248,112
- Gastos (incluyendo 5% vacante y 5% admin) \$70,000
- Ingreso neto \$178,112
- 10% Cap rate- ROI = VALOR \$1,781,120

INVERSIÓN

- Compara directa
- Se creo una corporación la cual es la dueña del edificio y en la cual:
- Se puede comprar la corporación ahorrando gastos de cierre
- El edificio o la corporación no tiene deuda

PROYECCIONES										
PIES CUADRADOS	20676	RENTA/PIE	TOTAL ANNUAL							
		\$ 10.00	\$ 206,760.00							
		\$ 11.00	\$ 227,436.00							
		\$ 12.00	\$ 248,112.00							
GASTOS										
		MENSUAL	ANNUAL							
Gas		326.57	\$ 3,918.84							
Electric		324.57	\$ 3,894.84							
Water		56	\$ 672.00							
Wastewater		10.29	\$ 123.48							
Garbage		172	\$ 2,064.00							
Insurance		270	\$ 3,240.00							
Taxes		3000	\$ 36,000.00							
Elevator		66.67	\$ 800.04							
Snow removal		75	\$ 900.00							
Lawn		75	\$ 900.00							
P. management		\$ 500.00	\$ 6,000.00							
		\$ 4,876.10	\$ 58,513.20							
VACANCIAS			\$ 10,338.00							
TOTAL ESTIMADO 1			\$ 68,851.20							
				CAP valor						
				8%	8.50%	9%	9.50%	10%		
ION ANTES DE IMPUESTOS		ingreso - gastos								
ingreso operacional		\$ 10.00	\$ 148,246.80	\$ 1,853,085.00	\$ 1,744,080.00	\$ 1,647,186.67	\$ 1,560,492.63	\$ 1,482,468.00		
		\$ 11.00	\$ 168,922.80	\$ 2,111,535.00	\$ 1,987,327.06	\$ 1,876,920.00	\$ 1,778,134.74	\$ 1,689,228.00		
		\$ 12.00	\$ 189,598.80	\$ 2,369,985.00	\$ 2,230,574.12	\$ 2,106,653.33	\$ 1,995,776.84	\$ 1,895,988.00		

El valor comercial del edificio rentado al 95% oscila entre \$ 1,482,468 y un máximo de \$2,369,985 al ser rentado entre \$10 a \$12 el pie cuadrado.

En el momento existen 9 inquilinos y hemos empezado a mercadear espacios fuertemente.

Saul Serna y su equipo de **INVESTORS HELPING INVESTORS** administran el edificio.

Gracias de nuevo por su interés,

Saul Serna

Saul.s@businessforlife.biz

Cel: +1 305-906-2247

