

BRIEF

“Nos especializamos en el **negocio de inversión inmobiliaria residencial de última milla**; revalorizamos activos inmobiliarios a través del **diseño y la remodelación** en los barrios más líquidos y profundos del sector oriente de Santiago.”



EL NEGOCIO

 **Buscamos y seleccionamos propiedades**, con valores en el percentil más bajo de cada barrio, en edificios en buen estado y **con alto potencial de remodelación**.

 **Invitamos a inversionistas** a financiar el costo de la operación y a ser parte de las **atractivas utilidades**.

 **Rediseñamos y remodelamos** totalmente la unidad para revalorizarla y poner a la venta un departamento **como nuevo a precio de un usado**.

El modelo contempla la **compra de la propiedad** y el aporte del **costo de revalorización** por parte del inversionista.

Nos encargamos del **diseño, especificación, remodelación y comercialización** de la unidad, buscando **maximizar su rentabilidad**.

55 UF /m²

Valor de compra
esperado

20 UF /m²

Costo de
revalorización

90 UF /m²

Valor de venta
esperado

TARGET

+15 %

Rentabilidad
anualizada *

Tiempo esperado de salida por activo: **12 meses**

UTILIDAD PREFERENTE

La utilidad preferente del inversionista corresponde a un **12% anualizado sobre su aporte**. Mientras la operación no alcance esta rentabilidad, **el total de esta utilidad irá en beneficio del inversionista**.

Solo una vez cubierta la utilidad preferente del inversionista, **las utilidades adicionales se repartirán entre el inversionista y el gestor**.

El costo de revalorización incluye costo de remodelación + costos asociados al modelo de negocios.

* La rentabilidad anualizada considera un negocio sin apalancamiento.



FLIPPING INMOBILIARIO EN EL MUNDO

El Flipping inmobiliario, es una práctica que **lleva décadas transformando ciudades en Europa y Estados Unidos, y que poco a poco está ganando terreno en Chile.**

En Europa, por ejemplo, el auge de la reconversión de edificaciones antiguas ha sido clave para darles una segunda vida, especialmente en las zonas más consolidadas de las ciudades donde **el suelo disponible para nuevas construcciones es limitado**. Este enfoque, más allá de responder a una necesidad habitacional, ha sido clave para preservar el patrimonio arquitectónico y fortalecer las comunidades.

En Estados Unidos, el Flipping inmobiliario alcanzó aproximadamente el 7,5% de las ventas totales de inmuebles al segundo trimestre de 2024. Este dato refleja la relevancia del modelo como una **práctica rentable y en constante crecimiento**, impulsada por la capacidad de identificar oportunidades en el mercado y transformarlas en activos de alta demanda.

En el contexto chileno, este modelo también representa una opción más accesible para quienes buscan adquirir un hogar. Comprar un inmueble remodelado no solo puede ser más económico que optar por una propiedad nueva, sino que **también ofrece la posibilidad de vivir en sectores tradicionales, consolidados y mejor conectados de la ciudad**. Esto contribuye a la revitalización de barrios, promoviendo una mayor integración urbana.

El Flipping inmobiliario no es solo un modelo de negocio rentable, sino también, un agente de cambio con un impacto profundo en cómo construimos y vivimos las ciudades.

PROMEDIOS EEUU 2T 2024

79.540 unidades flipeadas

7,5% de las venta de unidades en USA

30,4% de rentabilidad sobre la inversion

\$ 73.492 de utilidad bruta

63% compra al contado

166 días de Payback

\$ 241.508 precio promedio de compra

\$ 315.000 Precio promedio de venta



PORQUE INVERTIR CON NOSOTROS



BAJO RIESGO

Inversión **respaldada por un bien raíz**, el cual queda a nombre del inversionista o el fondo.



SIN PERMISOLOGÍA

La remodelación interior no requiere permisos municipales por lo que **no existe riesgo perisológico***.



ALTAS RENTABILIDADES

El modelo permite acceder a las rentabilidades del negocio inmobiliario, pero con **menor riesgo y plazo**.



UTILIDAD PREFERENTE

Ofrecemos al inversionista una **utilidad preferente**, bajo la cual nosotros no cobramos nuestro fee de éxito.



GARANTÍA

Los inmuebles intervenidos se compran un **~35% bajo precio de mercado**, generando desde el inicio un **ratio de garantía positivo**.



SEGUROS COMPROMETIDOS

Mantenemos seguros de responsabilidad civil, accidentes personales y seguro particular **para cada inmueble**.



GESTIÓN INTEGRAL

TOSS group se compone por **inmobiliaria, constructora y oficina de arquitectura**, permitiéndonos, llevar un control integral de todo el proceso.



EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO

Contamos con un equipo de **profesionales expertos y con amplia experiencia** en cada área del negocio, asegurando un correcto desarrollo.



RED DE PROVEEDORES

Tenemos **alianzas con los proveedores líderes en el mercado**, obteniendo productos de alto estándar a precios muy competitivos.



EL EQUIPO



**JOSEFA
TALADRIZ**
Socio / Gerente Comercial

Arquitecta
Master en Desarrollo e
Inversión Inmobiliario

10 años de experiencia
inmobiliaria
6 en el área de negocios.



**NICOLAS
LARRAGUIBEL**
Socio / Gerente Inmobiliario

Arquitecto
Master en Desarrollo e
Inversión Inmobiliario (c)

15 años de experiencia en
desarrollo inmobiliario en
Chile y el extranjero.



**THOMAS
VERBEKEN**
Director

Ingeniero Comercial
Master of Science in
International Business Finance

20 años de experiencia en
evaluación y administración
de portafolios inmobiliarios.



**ROBERTO
GARRIDO**
Administrador de obra

Constructor Civil
Diplomado en
Administración y
Dirección de proyectos

10 años de experiencia en
construcción



EL EQUIPO



**JOSÉ MIGUEL
SAEZ**

Asesor tributario

Abogado

Master of Laws (LLM),
Derecho tributario

15 años de experiencia en
el área tributaria y
corporativa.



**ROCIO
VERGARA**

Asesor corporativo

Abogada

Diplomada en Regulación y
Derecho Público; y Derecho
Concursal

10 años de experiencia en
estructuración de empresas.



**ANDREA
RIOSECO**

Títulos y compraventas

Abogada

Diplomada en Derecho y
negocio Inmobiliario

10 años de experiencia en
estudios y derecho
inmobiliario



**ANTONIO
GARRIDO**

Asesor contable

Contador Auditor

Magister en Dirección y
Gestión Tributaria

30 años de experiencia
como contador auditor.





HABLEMOS

contacto@toss.cl

DISCLAIMER: La información contenida en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y refleja el análisis realizado por nuestro equipo en base a un estudio de mercado y las conclusiones derivadas de nuestro modelo de negocios. En ningún caso esta información constituye una oferta formal. Parte de la información económica y de mercado presentada en esta presentación ha sido recopilada de fuentes públicas de terceros. Aunque se considera que estas fuentes son confiables, TOSS group, sus socios o partes relacionadas no asumen responsabilidad alguna por la precisión, integridad o actualidad de dicha información. Es importante tener en cuenta que los resultados pasados del equipo de gestión no necesariamente son indicativos de resultados futuros, y no existe certeza de que se pueda implementar la estrategia de inversión presentada en esta ocasión. Esta presentación no constituye una oferta pública ni representa un compromiso vinculante para ninguna de las partes.

