

# **SITUACION ACTUAL DEL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS EN REAL ESTATE EN LA ARGENTINA**

**Eduardo De Bonis  
21 de Agosto de 2007**

# Índice

- **Mitos**
- **Proyectos de RE: Riesgos y posibilidades de mitigación**
- **Financiamiento de Proyectos de RE: Situación Actual**
- **Fondos de Private Equity**
- **Financiamiento de la demanda - Situación actual**



# Mitos

---



**MITOS**

Respecto al  
Financiamiento  
de proyectos de  
Real Estate

- ✓ **En el mercado no hay crédito bancario para proyectos de real estate**
- ✓ **Los inversores institucionales no invierten en proyectos de la economía real**
- ✓ **Hay muchos Fondos de Private Equity queriendo invertir en proyectos de RE en la Argentina**

# Proyectos de RE - Riesgos considerados

	Destinados a venta		De Renta		
	Residencial	Oficinas	Centros C.	Oficinas	Hoteles
<b>Promotores</b>	Antecedentes de los desarrolladores				
	Experiencia en Región + tipo de Activo				
	Solidez financiera				
<b>Construcción</b>	Desvíos de plazos				
	Desvíos de costos				
	Solidez de la empresa constructora				
	Incumplimiento de contratos de subcontratistas				
	Conflictos legales y/o municipales				
<b>Comercial</b>	Nivel de ventas o preventas (timing-precio)		Vinculado al operador del negocio		
			Precios y % de Ocupación		

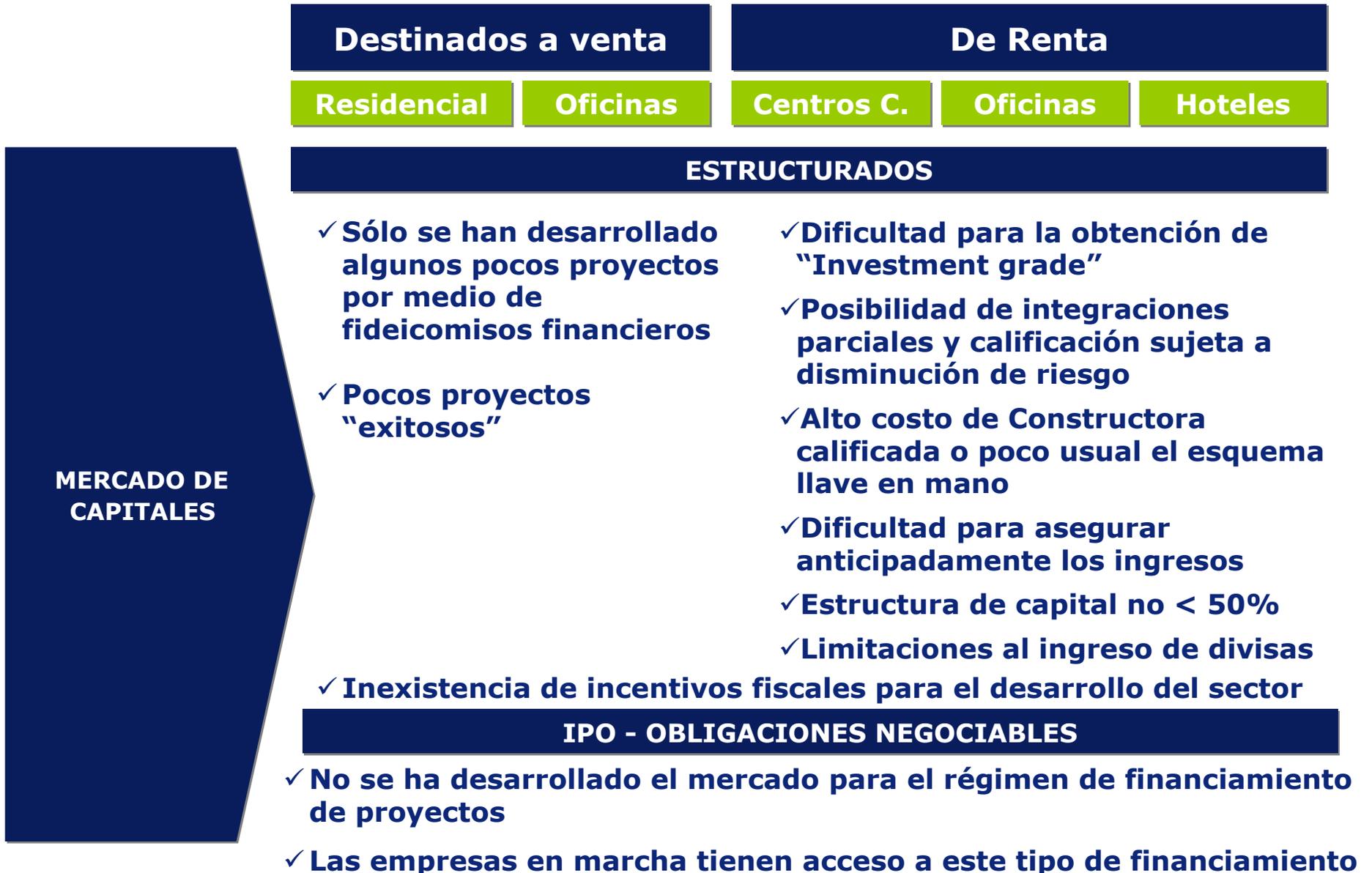
# Proyectos RE – Posibilidades de Mitigación

	Destinados a venta		De Renta		
	Residencial	Oficinas	Centros C.	Oficinas	Hoteles
<b>Promotores</b>	Estructura Financiera adecuada				
	Elección de Participantes adecuados				
	Inversión de recursos en el proyecto				
	Cumplimiento de los trámites previstos para cada etapa del proyecto				
<b>Construcción</b>	Informes Técnicos de Auditores de obra				
	Política de Seguros adecuada				
	Contratos Llave en mano				
	Solidez o calificación de las contratistas				
<b>Comercial</b>	Calidad de la propuesta		Cantidad de precontratos que aseguren todo lo posible los ingresos del negocio		
	Informes comerciales de especialistas				

# Financiamiento de proyectos – Situación actual

	Destinados a venta		De Renta		
	Residencial	Oficinas	Centros C.	Oficinas	Hoteles
<b>FINANCIAMIENTO BANCARIO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Financiamiento por etapas cuando el proyecto tiene distintas unidades de negocio</b></li><li>✓ <b>Aprobación de etapas sujetas a altos requerimientos de éxito comercial</b></li><li>✓ <b>Foco en los flujos de fondos y en las garantías</b></li><li>✓ <b>Exigencia de acompañamiento previo de inversiones por parte de los sponsors del proyecto</b></li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Financiamiento accesible en las últimas etapas del proyecto</b></li><li>✓ <b>Tasa variable en pesos</b></li><li>✓ <b>Plazos de pago en función del flujo del fondos del proyecto</b></li><li>✓ <b>Requerimiento de informes técnicos de auditores de obra y comerciales</b></li><li>✓ <b>Pocos jugadores que ofrecen financiamiento</b></li></ul>		

# Financiamiento de proyectos – Situación actual



# Condiciones actuales para financiar proyectos

---

## Destinados a venta

Residencial

Oficinas

## De Renta

Centros C.

Oficinas

Hoteles

FONDOS PRIVATE  
EQUITY

- ✓ Necesidad de contar con un socio u operador con track record probado y capacidad de originación
- ✓ Demanda de proyectos con generación de flujo de fondos a mediano plazo y rentabilidades elevadas
- ✓ Requerimiento de proyectos con posibilidades de salida a través de la venta u operaciones de IPO en el mediano plazo

# Algunos Fondos de Private Equity

Fondo o Cia del exterior	País de Procedencia	Tipo de Desarrollo	Socio local
Macquarie Bank / Delmo	Australia	Oficinas	Zuchini Hnos
Cyrela	Brasil	Viviendas	IRSA
JE Robert Companies	EEUU	Viviendas	Ecipsa (Euromayor de Inversiones)
Touchstone Investment	EEUU	Oficinas	Caspian S.A.
Hicks, Muse, Tate, & Furst	EEUU	Lotes para vivienda	
CarVal Investors (Cargill)	EEUU	Comercial	
Vitrium Capital	EEUU	Oficinas	
Merrill Lynch	EEUU	Hoteles/ Oficinas/ Viviendas/ Comercial	Pegasus Venture Capital
Grupo Mall	España	Hoteles/Viviendas	
Sun Proyectos	España	Viviendas	Work Tank
Inversalta	España	Comercial / Viviendas	Grupo Dinosaurio
Grupo Rigel	España	Viviendas	Aisenson
First South American Investment Co / First Belgravia Capital / Libra	Grecia - Inglaterra	Hoteles/ Oficinas	TGLT Real Estate

# Financiamiento de la demanda - Situación actual

---

✓ **Dificultad de fondeo de largo plazo**

✓ **Dificultad para securitizar hipotecas**

	Estados Unidos	Argentina
Tasas de bonos del tesoro	5% (30 años)	12.8% (3 años)
Tasas ofrecidas para créditos hipotecarios	6.1% (30 años)	11% (>10 años)

✓ **Mantenimiento del capital a largo Plazo (moneda)**

# Mitos y Realidades



**En todos los casos lo que se requiere productos con riesgos mitigados y bien instrumentados**

# Deloitte.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu, una asociación suiza, sus firmas miembros, así como a sus respectivas subsidiarias y afiliadas. Por su estructura de asociación suiza, Deloitte Touche Tohmatsu y sus firmas miembros no tienen responsabilidad sobre las acciones u omisiones de las demás. Cada firma miembro es una entidad legal separada e independiente operando bajo los nombres "Deloitte", "Deloitte & Touche", "Deloitte Touche Tohmatsu", o cualquier otro nombre relacionado. Los servicios son prestados por sus firmas miembros, sus subsidiarias o afiliadas y no por la asociación Deloitte Touche Tohmatsu.