

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



- ✓ **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
Promotores	Antecedentes de los desarrolladores				
	Experiencia en Región + tipo de Activo				
	Solidez financiera				
Construcción	Desvíos de plazos				
	Desvíos de costos				
	Solidez de la empresa constructora				
	Incumplimiento de contratos de subcontratistas				
	Conflictos legales y/o municipales				
Comercial	Nivel de ventas o preventas (timing-precio)		Vinculado al operador del negocio		
			Precios y % de Ocupación		

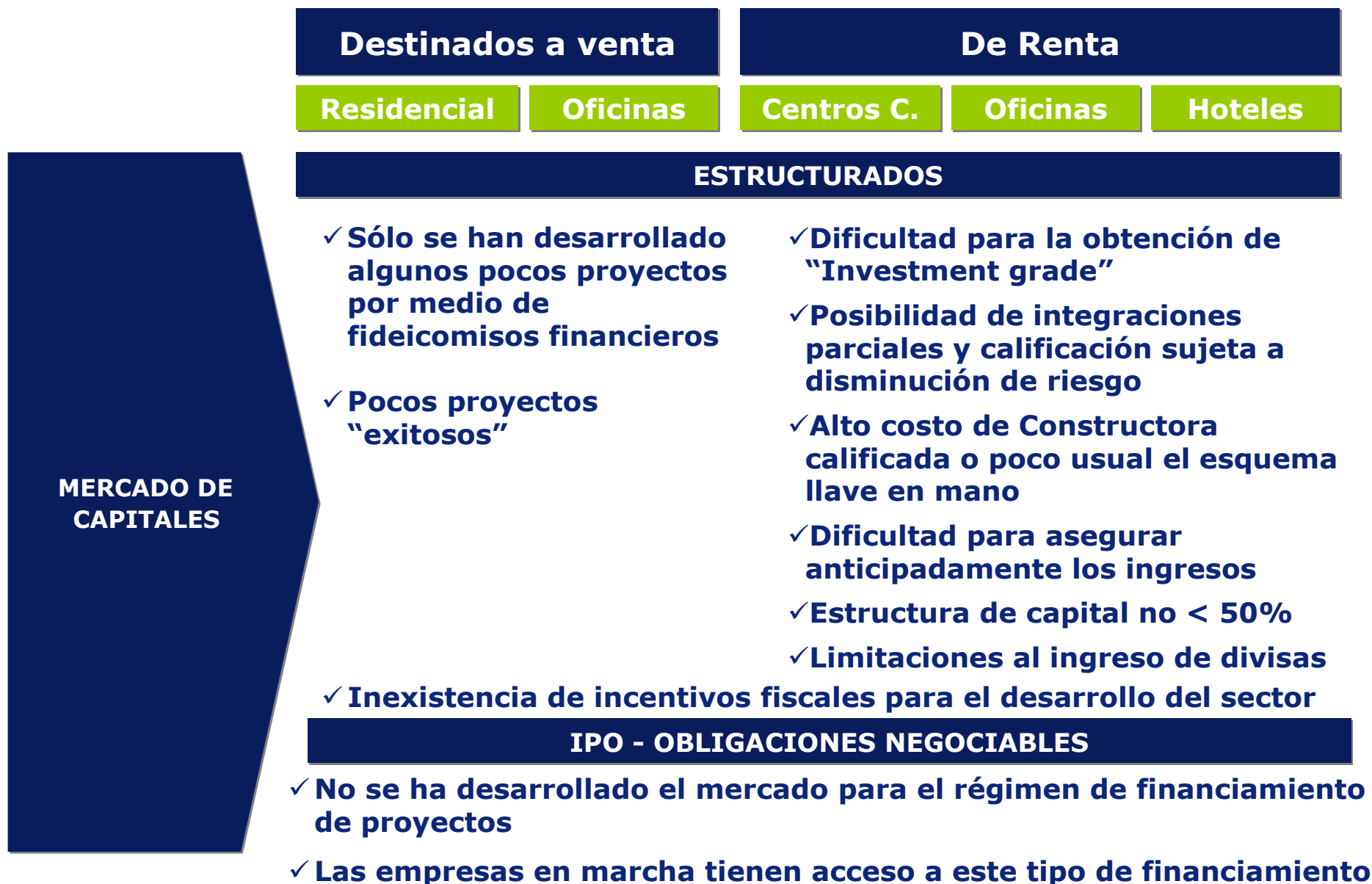
Proyectos RE – Posibilidades de Mitigación

	Destinados a venta		De Renta		
	Residencial	Oficinas	Centros C.	Oficinas	Hoteles
Promotores	Estructura Financiera adecuada				
	Elección de Participantes adecuados				
	Inversión de recursos en el proyecto				
	Cumplimiento de los trámites previstos para cada etapa del proyecto				
Construcción	Informes Técnicos de Auditores de obra				
	Política de Seguros adecuada				
	Contratos Llave en mano				
	Solidez o calificación de las contratistas				
Comercial	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
FINANCIAMIENTO BANCARIO	✓Financiamiento por etapas cuando el proyecto tiene distintas unidades de negocio		✓Financiamiento accesible en las últimas etapas del proyecto		
	✓Aprobación de etapas sujetas a altos requerimientos de éxito comercial		✓Tasa variable en pesos		
	✓Foco en los flujos de fondos y en las garantías		✓Plazos de pago en función del flujo del fondos del proyecto		
	✓Exigencia de acompañamiento previo de inversiones por parte de los sponsors del proyecto		✓Requerimiento de informes técnicos de auditores de obra y comerciales		
			✓Pocos jugadores que ofrecen financiamiento		

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

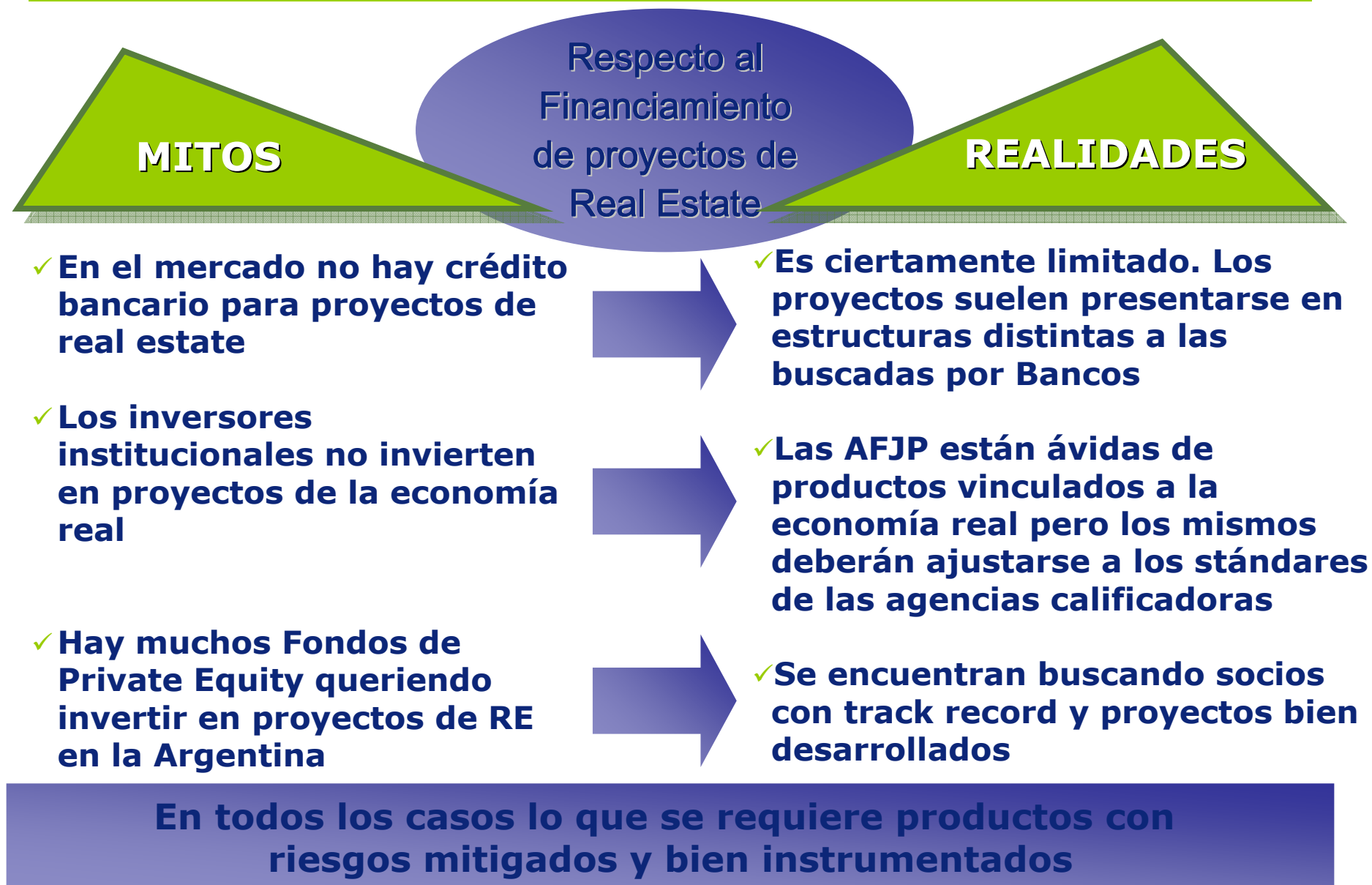
Financiamiento de la demanda - Situación actual

- ✓ **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





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.