



Desarrollo del Mercado de Segunda Residencia en el Sureste.

Preparándose para financiar Proyectos Turísticos.

Gabriel Mancera Arrigunaga

Socio Director

Servicios de Asesoría en Transacciones

12 de junio de 2008

 **ERNST & YOUNG**
Quality In Everything We Do

Mancera, S.C.

Interés significativo de inversión extranjera en México

- ▶ Estabilidad política y crecimiento económico en el país
- ▶ Número limitado de oportunidades en Europa y los EUA
- ▶ Colapso del mercado crediticio en los EUA
- ▶ Altos rendimientos en México

Consideraciones clave de inversionistas extranjeros

- ▶ Mayores rendimientos ajustados
- ▶ Crecimiento y estrategias de salida
- ▶ Procesos rigurosos de *due diligence*
- ▶ Socios locales

Creciente interés en mercados urbanos y turísticos

▶ Urbanos

- ▶ PIB como un factor de crecimiento
- ▶ Demanda regional e internacional
- ▶ Rezago en oferta de espacios de oficina y residencial
- ▶ Oportunidades para proyectos residenciales con servicios completos/parciales
- ▶ Alta demanda de espacios para oficinas de lujo

▶ Turísticos

- ▶ Indicadores demográficos
- ▶ Desaceleración del mercado residencial en EUA
- ▶ Desarrollos de usos mixtos
- ▶ Reconocimiento de marcas comerciales

Retos todavía presentes en la región

- ▶ Restricción de recursos de capital humano
- ▶ Fuentes de financiamiento de deuda
- ▶ Transparencia
- ▶ Liquidez y volumen de transacciones
- ▶ Interdependencia con EUA: recesión y restricción del crédito

Preparándose para financiar proyectos



Planeación

- ▶ Permisos y aprobaciones
- ▶ Usos de suelo
- ▶ Estudios de medio ambiente
- ▶ Estudios topográficos
- ▶ Selección del equipo de desarrollo

Due diligence

- ▶ *Due Diligence* físico de la propiedad
 - ▶ Análisis de la propiedad – desarrollo de un plan maestro acorde con la visión del desarrollador
 - ▶ Definición de los usos
 - ▶ Fases e infraestructura
 - ▶ Consideraciones de densidad

- ▶ *Due Diligence* de mercado
 - ▶ Análisis de mercado
 - ▶ Desarrollo de posicionamiento y usos
 - ▶ Programa de instalaciones
 - ▶ Estimaciones de desempeño

Viabilidad

- ▶ **Análisis financiero**
 - ▶ Definición de ingresos y costos
 - ▶ Convenio de administración y términos operativos / indicadores de desempeño
 - ▶ Retornos del proyecto no apalancado

- ▶ **Estructura de Capital**
 - ▶ Definición de los requerimientos de deuda y capital
 - ▶ Entendimiento del retorno del proyecto apalancado

Plan de Negocios

- ▶ Presentación de:
 - ▶ Análisis de Mercado
 - ▶ Fundamentos del proyecto
 - ▶ Flujos estimados
 - ▶ Retornos del inversionista



Gabriel Mancera

Socio Director – Servicios de Asesoría en Transacciones

Ave. Ejército Nacional 843 - B
Col. Granada
Antara Polanco
Distrito Federal 11510
MEXICO
T. +52 55 5283 1300
gabriel.mancera@mx.ey.com

Ernst & Young

Auditoría | Impuestos | Transacciones | Asesoría

Sobre los servicios de Ernst & Young

Ofrecemos servicios de asesoría integrales diseñados para ayudarle a evaluar sus oportunidades, realizar transacciones de manera eficiente y alcanzar sus objetivos estratégicos. Con más de 130,000 profesionales a nivel global y 7,000 especialistas en transacciones en distintos mercados e industrias, ofrecemos alcance global y conocimiento local para apoyar a nuestros clientes durante todo el ciclo transaccional.

Para mayor información, visite por favor www.ey.com/mx