



RIOCAPITAL

Real Estate Energy

10 puntos clave para conquistar
a un fondo de inversión





¿Qué es RIO Capital?

Somos un **grupo de consultoría financiera** especializada en Real Estate. Estamos al servicio de  **Proyectos Inmobiliarios** con potencial que están en busca de capital y consultoría financiera





Nos enfocamos en  **Proyectos Inmobiliarios** que demuestran una visión diferenciada y los conectamos con los  **Socios Financieros** ideales:

- Bancos
- Financieras
- Plataformas de Crowdfunding
- Fondos de Capital
- Family Offices
- Inversionistas





Advisory

- MODELO FINANCIERO
- ESTRUCTURACIÓN LEGAL Y FINANCIERA

Investment Book



Energy

- DUE DILIGENCE INTEGRAL
- LEVANTAMIENTO DE CAPITAL

Investment Proposal



Performance

- ESTRATEGIA FINANCIERA
- ACOMPañAMIENTO INTEGRAL DEL PROYECTO

Mesa de Control con Bancos



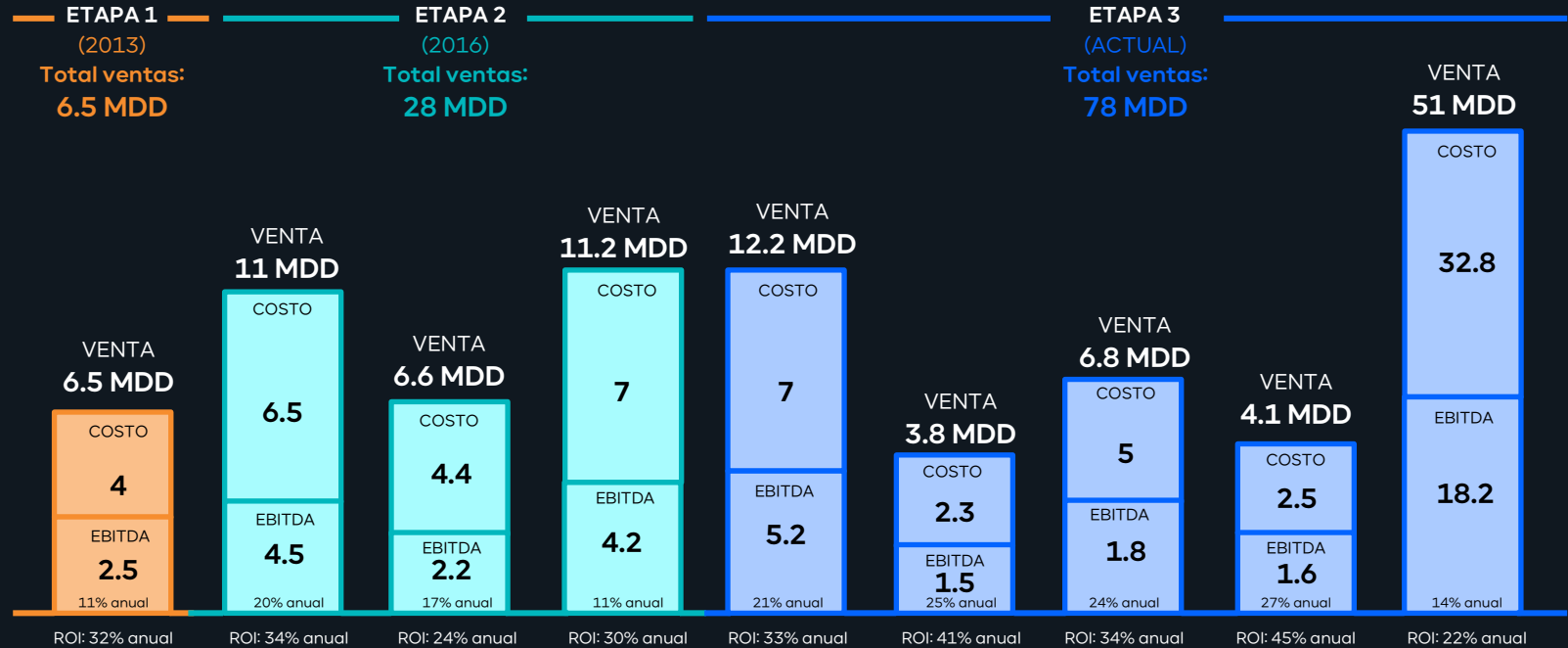
10 puntos clave para conquistar a un fondo de inversión

- 1) Rentabilidad histórica de proyectos.
- 2) Liquidez y posición financiera del desarrollador.
- 3) Transparencia en fees y comisiones.
- 4) Accesibilidad a fuentes de recursos.
- 5) Factibilidad integral del proyecto o portafolio de proyectos.
- 6) Experiencia comprobada en el segmento.
- 7) Producto definido y atacando un mercado sub-ofertado.
- 8) Certificaciones de sustentabilidad.
- 9) Gobernanza institucional.
- 10) Reputación.





1) Rentabilidad histórica de proyectos



Total etapas: ventas por 113.2 MDD

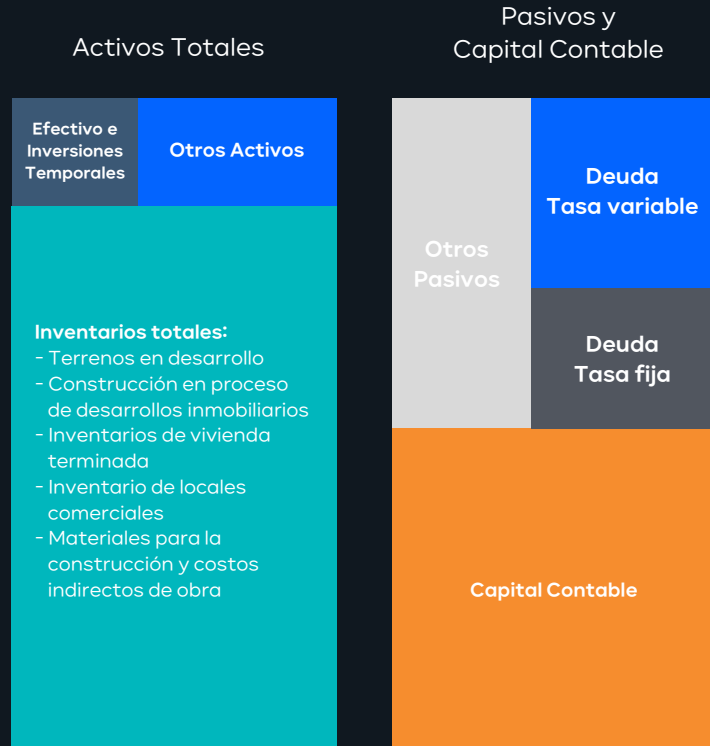


Estudia el pasado si quieres
pronosticar el futuro

Confucio



2) Liquidez y posición financiera del desarrollador



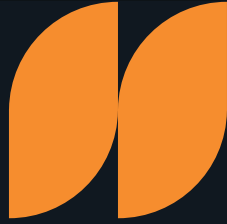
Liquidez

- (+) Actividades Operación
- (+) Actividades Desarrollo / Inversión
- (+) Actividades de Financiamiento
- (=) Flujo de efectivo positivo

* Desarrollador no dependa del cobro de fees al proyecto.



3) Transparencia en fees y comisiones



Fees y comisiones más comunes:

Asset Management: % sobre capital invertido o % ingresos brutos

Acquisition Fee: % sobre precio adquisición

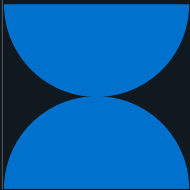
Construction Management Fee: % sobre costos duros

Property Management: % sobre ingresos brutos (para proyectos en renta)

Disposition Fee: % sobre precio de venta

Financing Fee: % sobre monto de deuda

Waterfall Structure: determina reparto de distribuciones, retorno preferente, así como hurdles (niveles)





“

...En un escenario negativo no nos gusta que el desarrollador empate (por fees) y el fondo pierda...

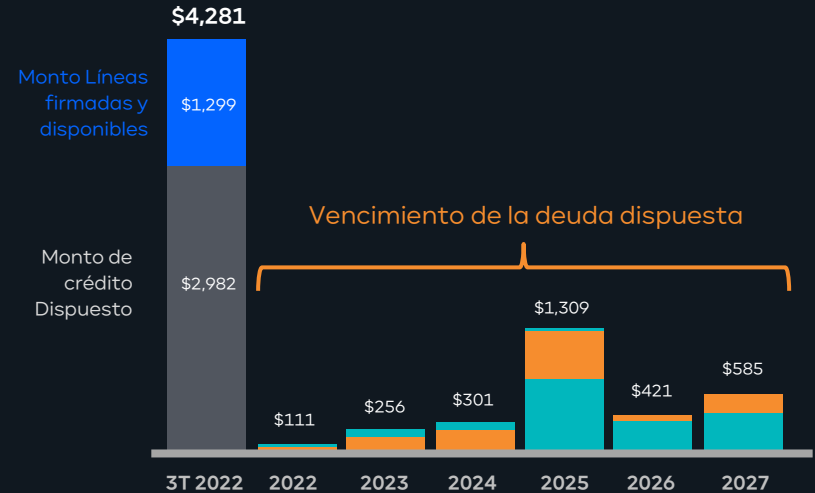
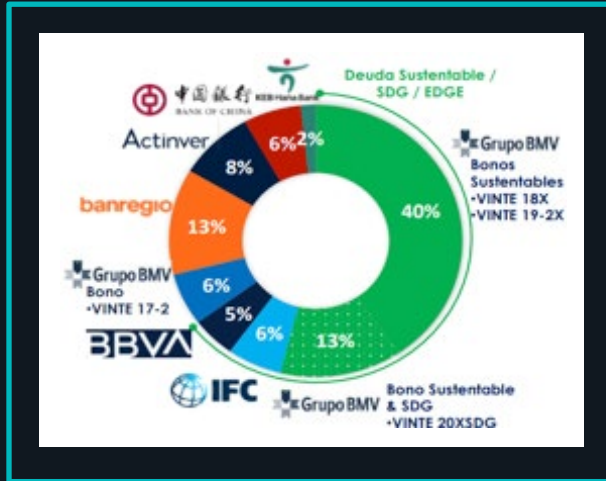
”



4) Accesibilidad a fuentes de recursos



Perfil de la deuda de Vinte al 30.Sept. 2022



- **543 MDP** en caja al 30 de septiembre
- **65%** de la deuda **sustentable / SDG / EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos
- **68%** de la deuda en **tasa fija**

- **Plazo promedio** de la deuda igual **3.2 años**
- Líneas de créditos firmadas no dispuestas por **Ps. 1,299 MDP**
- Líneas dispuestas / líneas totales= **70%**

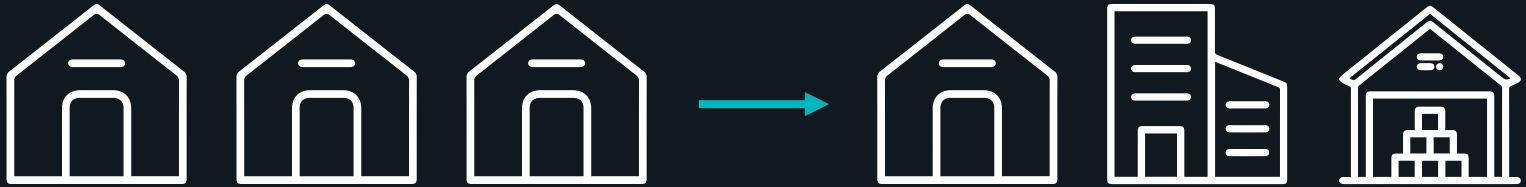
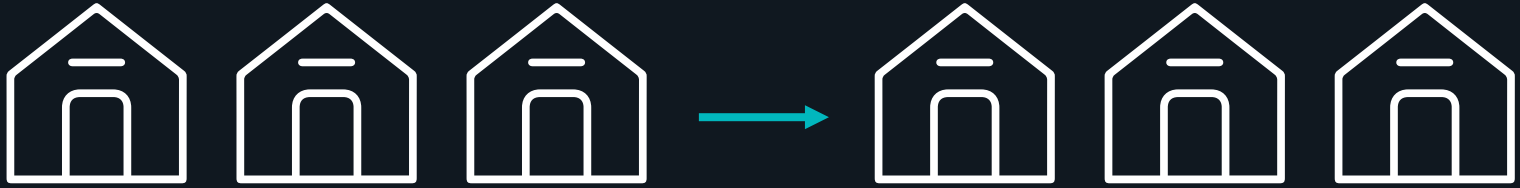


5) Factibilidad integral del proyecto o portafolio de proyectos



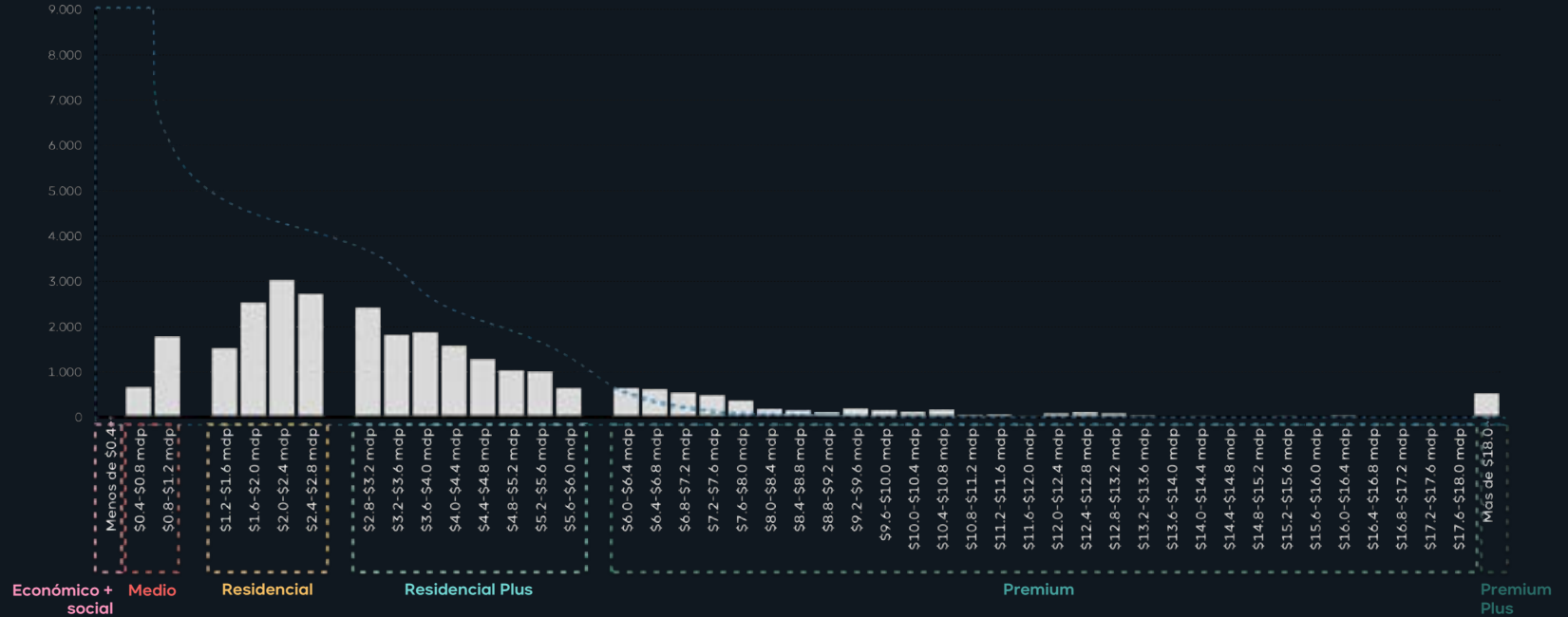


6) Experiencia comprobada en el segmento





7) Producto definido y atacando mercado sub-ofertado





8) Certificaciones de sustentabilidad



GRESB
★★★★☆ 2022





Los activos **ESG** sobrepasaron los **\$35 trillones en 2020** para convertirse en un tercio de todos los activos globales administrados institucionalmente. De acuerdo al Global Sustainable Investment Association, estos activos sobrepasarán los **\$41 trillones para 2022 y los \$50 trillones para 2025**



9) Gobernanza Institucional

Comités claves en real estate:

- Comité de inversión
- Comité de fuentes de fondeo
- Comité de transparencia
- Comité de sustentabilidad
- Comité de RH
- Comité de tecnología





Qué sucede cuando el principal accionista, fundador y CEO de la empresa falta y tenemos un fondo de inversión dentro de la estructura





10) Reputación



- Prevención de lavado de dinero
- Buró de crédito
- Personas políticamente expuestas
- Demandas abiertas
- Contingencias
- Relación con socios anteriores
- Calidad de desarrollos ya entregados





Artur Merino

CEO RIO Capital

artur@riocapital.mx

Fernando Orozco

Director de Desarrollo de

Nuevos Negocios

forozco@riocapital.mx



56 2745 9824



[riocapitalmx/](https://www.facebook.com/riocapitalmx/)



[riocapital_financiera](https://www.instagram.com/riocapital_financiera)