



Real Estate, un mercado de oportunidades en México

KPMG en México



Contenido

04 | Mercado en expansión

05 | ¿Por qué invertir en bienes raíces?

- Pequeñas y medianas empresas
- Desarrollos de usos mixtos
- CKD y Fibras, mecanismos de inversión

08 | Dinamismo en el sector inmobiliario

09 | ¿Cómo podemos ayudar?

- Asesoría
- Auditoría
- Impuestos y Legal







Mercado en expansión

La inversión en el sector inmobiliario o de bienes raíces, conocido en inglés como *Real Estate*, es una de las alternativas más tradicionales de México y del mundo, ya que está enfocada en preservar su valor al crecer junto con la inflación y protegerla de las devaluaciones. Hoy en día, México ofrece una variedad de oportunidades para empresas e inversionistas de esta industria. Desde una diversificación de activos, hasta la obtención de fuentes de financiamiento, se considera que este mercado es terreno fértil para estos desarrollos, ya que mantiene el valor de la inversión en el tiempo y obtiene plusvalías reales por encima de las alzas del costo de vida.

En este sentido, los tomadores de decisión deben saber cuáles son las perspectivas que existen en el ambiente nacional e internacional para detectar posibles aperturas a nuevos negocios o gestionar riesgos de forma eficiente. También, adelantarse a las tendencias se traduce en creación de ventajas competitivas que, finalmente, permiten un incremento en el valor de la compañía.

Cada vez más organizaciones requieren servicios integrales para definir el rumbo de sus inversiones, como: identificar opciones de financiamiento, impulsar proyectos de desarrollo, llevar a cabo estudios de mercado, analizar estructuras eficientes desde el punto de vista fiscal y las implicaciones durante el tiempo de los proyectos. Si las empresas desean sobresalir, es una exigencia que busquen asesorarse adecuadamente, ya que una asesoría multidisciplinaria permite corregir detalles, detectar fortalezas y oportunidades, mejorar procesos y ayuda a tomar las decisiones que generen confianza para alcanzar los objetivos de la empresa.

¿Por qué invertir en bienes raíces?

La última década ha sido testigo de una extraordinaria transformación en la forma en la que se visualizan los desarrollos de bienes raíces. Tres tendencias que describen de manera adecuada el mercado son:

1. El surgimiento de desarrolladores medianos y pequeños en regiones estratégicas del país
2. El incremento de los desarrollos de usos mixtos
3. El auge de instrumentos financieros de inversión, como los Fideicomisos de Inversión en Bienes Inmuebles (mejor conocidos como Fibras y los Certificados de Capital de Desarrollo, CKD)

Esta industria en México se encuentra en un periodo de madurez, caracterizado por un auge en el desarrollo de infraestructura y una creciente inversión de capital nacional y extranjero. Cabe destacar que la integración de bienes raíces a carteras de inversión es una práctica común en la actualidad. Lo antes mencionado se traduce en una oportunidad para las empresas que comprendan los nuevos esquemas del mercado, generando para estas mayores ventajas en relación con sus competidores. Por lo tanto, una asesoría adecuada permite a los grupos corporativos obtener mayor provecho de sus recursos y gestión de su capital.

La demanda de viviendas proyectada para los próximos años será impulsada por los jóvenes menores de 30 años, que representan 55% de la población del país. El Bajío, zona conformada por Aguascalientes, San Luis Potosí, Guanajuato y Querétaro, así como la región norte de México, se configuran como áreas de especial interés, debido a que la industria inmobiliaria ha experimentado un crecimiento apoyado en parte por las inversiones en el sector automotriz. Igualmente, destaca el desempeño y sofisticación de dichos sectores en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

Los mercados comerciales y residenciales también se proyectan como áreas de oportunidades para la inversión en bienes raíces. Lo anterior se debe, en parte, a elementos como el incentivo de las reformas gubernamentales y las tasas de interés. El International Council of Shopping Centers (ICSC) prevé un

crecimiento de hasta 23 millones de metros cuadrados para 2025, lo que representa un incremento de 35% con respecto a los 17 millones de metros cuadrados que tiene el mercado en la actualidad. Asimismo, es importante mencionar que durante los últimos 10 años la plusvalía de la vivienda en México se ha incrementado 6.7%, porcentaje que claramente supera la inflación que ha existido en ese mismo periodo.

1

Pequeñas y medianas empresas



Es evidente el cambio en la forma en que empresarios locales y dueños de bienes raíces visualizan su estrategia de negocios. Anteriormente, el análisis se basaba específicamente en buscar la mejor opción de venta y beneficio económico. El enfoque actual es diferente, ya que se busca generar la mayor utilidad para el negocio pero no solo se considerará la venta del inmueble, sino que el desarrollo del activo inmobiliario y su posterior enajenación toman un papel protagonista en la decisión. Incluso, en algunas situaciones, se busca coinvertir con desarrolladores o inversionistas de capital para obtener ganancias tanto en la venta del terreno, como en la renta del activo inmobiliario una vez terminado (plaza comercial, oficinas, naves industriales), generando con esto una ganancia a largo plazo y diversificando los ingresos obtenidos en otros negocios de inversión similares.

Los mercados comerciales y residenciales se proyectan como áreas de oportunidades para la inversión en bienes raíces en México

2

Desarrollos de usos mixtos

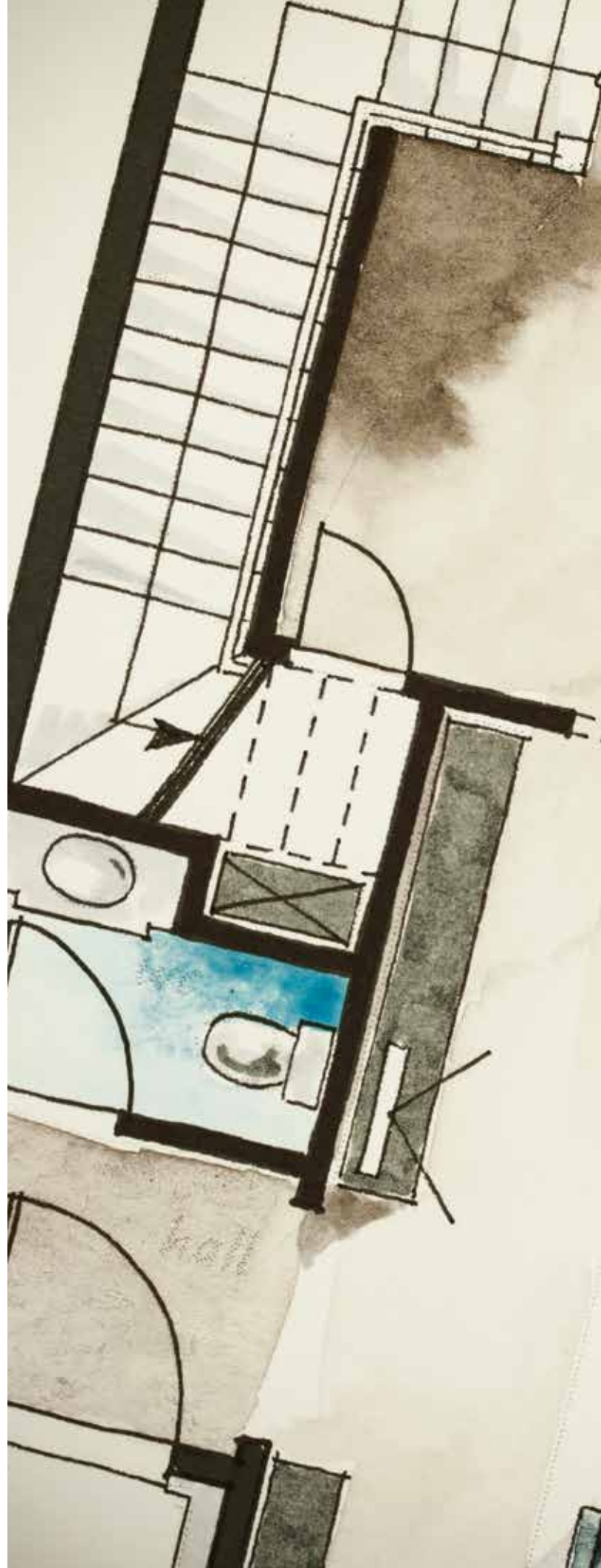


En México, la industria de bienes raíces se concentra en cuatro sectores: industrial, vivienda, oficinas y comercial. En los últimos años, las dificultades de movilidad y el incremento del costo de la tierra han sido algunas de las razones por las que se observa la integración de espacio comercial dentro de zonas o inmuebles que tradicionalmente estaban destinados a otros usos. Hace diez años, menos de 15% de los desarrollos inmobiliarios eran mixtos; ahora han crecido casi el doble.

La tendencia también se observa en otras ciudades como Monterrey que presenta un crecimiento inmobiliario en torno a la demanda de espacios corporativos y habitacionales. Por su parte, el crecimiento turístico del país incentiva el desarrollo inmobiliario en destinos turísticos como Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta.

Buena parte de los proyectos nuevos de gran escala incorporan desarrollos mixtos. Las universidades, los hoteles y las áreas residenciales cada vez requieren más zonas comerciales, restaurantes y tiendas para ser atractivos ante los ojos de sus clientes. El auge de los desarrollos de usos mixtos se debe a los múltiples beneficios que ofrecen: reducción de distancias de transporte, mejor uso de recursos urbanos y planeación, preservación del concepto de sustentabilidad ecológica y la creación de comunidades que fomentan la interacción social.

Aquellos inversionistas capaces de comprender la expansión de todos estos mercados y generar enfoques innovadores de la mano de una asesoría multidisciplinaria, serán capaces de entender los retos y aprovechar las oportunidades, para obtener una ventaja competitiva que apalanque su crecimiento y rentabilidad.



3

CKD y Fibras, mecanismos de inversión



Existen mecanismos que han potenciado las inversiones en la industria inmobiliaria, debido a que permiten aprovechar las oportunidades que ofrece el mercado. Dos de estos instrumentos son los Fideicomisos de Inversión en Bienes Inmuebles (mejor conocidos como Fibras) y los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD). Estos instrumentos financieros estimulan el desarrollo del mercado inmobiliario, ya que ofrecen una opción de diversificación en una cartera de inmuebles. Lo anterior permite que se minimice el riesgo y facilita la integración de inversionistas extranjeros o institucionales. Por último, son una gran opción para financiar proyectos de gran escala, y aprovechar los beneficios fiscales por utilizarlos.

Además, los CKD son instrumentos financieros colocados en la Bolsa Mexicana de Valores que sirven como vehículo para el financiamiento de actividades y proyectos de sectores con rendimientos a largo plazo. Estos instrumentos surgen debido a una necesidad de liquidez, falta de medios de financiamiento e incertidumbre. A diferencia de las Fibras, los CKD generalmente cuentan con una fecha de vencimiento preestablecida y no tienen la obligación de distribuir el resultado fiscal entre sus inversionistas.

Por otra parte, cuatro ventajas importantes del uso de Fibras son:

- Rentabilidad
- Tasas de dividendo altas (distribuciones)
- Liquidez para el inversionista
- Diversificación de rendimientos y reducción de riesgos

La rentabilidad de dichos instrumentos de inversión en el largo plazo es comparable con el rendimiento de empresas medianas y pequeñas, debido al potencial de apreciación de capital y la generación de altas tasas de dividendos.

Además, resultan atractivos para aquellas empresas que buscan monetizar sus activos inmobiliarios, conservar el control de sus activos estratégicos, maximizar beneficios fiscales y mejorar las condiciones de financiamiento mediante el acceso a inversionistas institucionales.

Dinamismo en el sector inmobiliario

Tomando en cuenta la rapidez y dinamismo con el que se mueve el mercado inmobiliario en México y las variaciones que tienen los bienes con base en su calidad y ubicación, ¿cómo puede una empresa adelantarse a la industria? ¿Hacia dónde se están moviendo los activos? ¿Qué decisiones deben tomarse para cosechar frutos?

La respuesta es compleja, por lo que requiere de la participación activa y decidida de la alta dirección de la compañía, así como de un análisis arduo y detallado. Los inversionistas del sector inmobiliario deben estar muy atentos a los límites de expansión y a las tendencias del mercado con objeto de sortear las dificultades de manera anticipada.

Factores como el incremento de desarrollos de usos mixtos, la aparición de desarrolladores de bienes raíces medianos y pequeños en regiones estratégicas del país y el auge en el uso de instrumentos financieros de inversión como las Fibras y los CKD, evidencian las oportunidades que ofrece el mercado, y que los enfoques innovadores son necesarios para apalancar el crecimiento de las organizaciones.

Una adecuada asesoría puede ayudar a los tomadores de decisiones a identificar las perspectivas que existen en el ambiente nacional e internacional, posibles nuevos negocios y cómo gestionar riesgos de forma eficiente.



¿Cómo podemos ayudar?

Brindamos a nuestros clientes una extensa gama de servicios, en áreas como **Asesoría**, que busca mejorar la rentabilidad de la empresa, transformar riesgos en oportunidades y conocer acerca de métodos de financiamiento alineados con la empresa; **Auditoría**, que ofrece una opinión independiente sobre la

información financiera de la empresa, siguiendo las mejores prácticas, con una metodología probada y herramientas como *Data & Analytics*; y finalmente, **Impuestos y Legal**, que permite a las empresas cumplir adecuadamente con las obligaciones fiscales y hacer más eficiente su carga tributaria.

Nuestras fortalezas en Bienes Raíces en México

Relaciones de largo plazo

- Relaciones cercanas con fondos, instituciones financieras, inversionistas y empresas que forman parte de la industria de bienes raíces en México y en el mundo
- Ética de trabajo que nos ha llevado a tener una excelente reputación que se refleja en la confianza y disposición del cliente

Mentalidad

- Enfocados a las necesidades del cliente
- Excelentes habilidades de apoyo y amplia experiencia en transacciones estratégicas de capital y financiamiento, así como en grandes desarrollos de bienes raíces
- Experiencia en creación de valor en diversos tipos de transacciones
- Enfocados a las necesidades del cliente

Habilidades

- Mentalidad estratégica y multidisciplinaria enfocada a negocios
- Expertos en finanzas corporativas y mercado de capitales
- Apoyo en transacciones estratégicas de capital y financiamiento, así como en desarrollos de bienes raíces.
- Análisis, prevención y experiencia para rápida adaptación a cambios
- Excelentes habilidades de presentación, comunicación y trabajo en equipo

Bienes Raíces en México

Experiencia en el mercado y juicio

- Habilidad de asesorar oportunidades de inversión tanto de deuda como de capital
- Alrededor de \$100 billones de dólares en transacciones de todo tipo de productos
- Años de experiencia en el mercado de asesoría

Carácter

- Orientación de socio
- Fuerte moral, confiada tanto por clientes como por colegas
- Trabajo ético con gran nivel de deseo de cerrar con éxito la transacción
- Comprometidos con los resultados

Liderazgo

- Liderazgo en el sector de *Real Estate*
- Frecuentemente, somos ponentes en conferencias de la industria

Asesoría

Las empresas buscan mejorar su rentabilidad, así como convertir los riesgos y marcos regulatorios en oportunidades, por medio de propuestas innovadoras que maximizan beneficios de manera sostenible. Por 70 años hemos ayudado a clientes a salir adelante en situaciones críticas, aprovechando al máximo los buenos tiempos y fortaleciendo su negocio en todo momento. Con base en una profunda experiencia y diversas metodologías de análisis de desarrollo propio, hemos segmentado los retos que enfrentan las empresas para ofrecer soluciones innovadoras en tres líneas de servicio:

- Risk consulting
- Management consulting
- Deal advisory

En el pasado, la desaparición de empresas se atribuía a la falta de rendición de cuentas, estrategia y transparencia. Ante un panorama como este, el área de Risk consulting le ofrece su experiencia para ayudarlo a convertir los riesgos en oportunidades. El área de Management consulting trabaja hombro con hombro a su lado, brindándole asesoría para que sus estrategias de crecimiento en el mercado nacional e internacional alcancen resultados confiables y acompañándolo en todos los procesos de transformación. Las organizaciones están sujetas a una presión sin precedentes por parte de sus grupos de interés para dar mejores resultados de manera sostenible. Por eso, el área de *Deal Advisory* lo ayudará a tener balances robustos y un flujo de efectivo estable que preparará a su empresa para aprovechar las oportunidades del mercado.

Transacciones, gestión y reestructuraciones

Asesoría en Transacciones:

- Activos singulares y portafolio de inmuebles
- Venta directa o *Sale & Leaseback*
- Carteras adjudicadas (REO)
- Carteras de deuda hipotecaria o corporativa
- Fusiones y adquisiciones
- Estrategias de desinversión, implementación y asesoramiento en procesos *post-deal*
- Diseño, estructuración y ejecución de transacciones fuera de mercado bajo acercamiento bilateral
- Análisis y estructuración de estrategias societarias; Fibras y CKD
- Creación de vehículos de inversión y búsqueda de capital
- Valoración de activos y de sociedades inmobiliarias
- *Due diligence*

Asesoría en gestión:

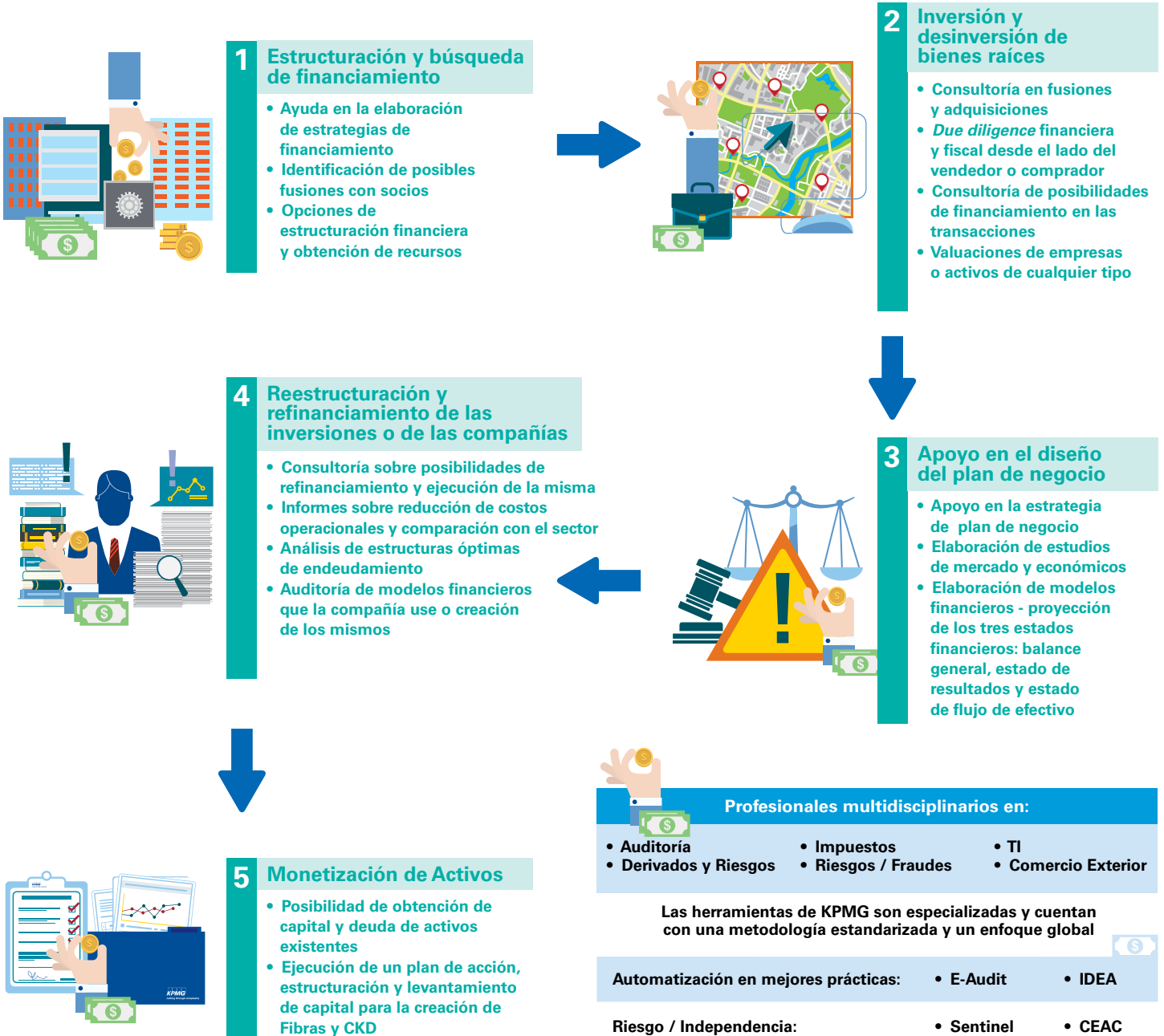
- Análisis de carteras de activos inmobiliarios
- Segmentación en términos de calidad y liquidez
- Estrategias y alternativas de liquidaciones ordenadas
- Procedimientos de salida

- Planes estratégicos y de negocio para las necesidades del mercado
- Gestión de sociedades vehículo con activos inmobiliarios
- Monitoreo de desarrollos urbanísticos y de activos singulares (*project monitoring*)
- Cambios en la gestión de compañías para preservar valor
- Implementación y seguimiento de planes de viabilidad, reestructuración operativa y financiera
- Planes de contingencia
- Nuevas soluciones de financiación e inversión

Asesoría en reestructuraciones:

- Reestructuración financieras y operativas
- Revisiones independientes de negocio (IBR)
- Análisis y diagnóstico del negocio
- Planes de viabilidad para soporte de reestructuración
- Gestión de crisis de tesorería
- Asesoramiento en situaciones de crisis o estrategias en el sector inmobiliario y constructor
- Desinversión de deuda, activos adjudicados y estructuración de procesos
- Expertos independientes

Modelo de Asesoría



Auditoría

La auditoría de estados financieros es un servicio profesional por medio del cual se evalúa información financiera a la luz de los principios de contabilidad y se brinda seguridad sobre la información, ya que los estados financieros auditados son importantes para distintos grupos dentro y fuera de la empresa. Como muchas decisiones se toman con base en estudios que parten de los estados financieros, los profesionales de KPMG nos tomamos muy en serio esta responsabilidad. Por lo que, con poderosas herramientas de *Data & Analytics* nos aseguramos de obtener la mejor evidencia posible y ganar un mejor conocimiento de las operaciones de la entidad; estos procedimientos, entre otros, otorgan un valor fundamental a nuestros servicios de auditoría. En KPMG innovamos para servir mejor a nuestros clientes, al mercado de capitales y a la sociedad.

Servicios de auditoría:

- Auditoría de estados financieros para efectos estatutarios, regulatorios y de reporte en auditoría de grupo
- Aplicación de criterios contables y normas relativas a la actividad inmobiliaria
- Análisis contable de operaciones complejas, fusiones, adquisiciones y fideicomisos, entre otros
- Verificación de ingresos en contratos de arrendamiento
- Servicios de atestiguamiento en relación con el cumplimiento de cálculos de razones financieras y cumplimientos contractuales, entre otras
- Atestiguamiento en la determinación de honorarios por desempeño o *success promote fee*

Los profesionales de KPMG utilizamos poderosas herramientas de *Data & Analytics*, para obtener la mejor evidencia posible y ganar un mejor conocimiento de las operaciones de nuestros clientes



Impuestos y Legal

En KPMG contamos con una red de asesores de negocios especializados en impuestos con experiencia local y enfoque global. También, con conocimientos y experiencia tanto operativa como fiscal, lo cual permite ofrecer un servicio integral y multidisciplinario.

Brindamos una diversa gama de servicios y asesoría en impuestos que se especializa en empresas del sector inmobiliario. Los principales retos que se visualizan en esta área son:

- I. Aplicación de las disposiciones fiscales para lograr una eficiencia de negocios
- II. Eficiencia fiscal para los diferentes tipos de inversionistas
- III. Identificar la estructura que genere una rentabilidad apropiada y mitigue los riesgos fiscales. Asimismo, lograr una estructura que dé la mayor flexibilidad y eficiencia posibles al momento de la desinversión. De manera específica, en cuanto a servicios para Fondos de Capital Privado, Fibras y CKD se incluyen:

<p>Cumplimiento fiscal</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Debido cumplimiento fiscal en materia federal y local — Asesoría en impuestos indirectos — Aplicación de decretos y criterios del SAT 	<ul style="list-style-type: none"> — Servicios integrales fiscales y legales — Revisión y preparación de contratos — Aplicación de estímulos fiscales — <i>Due diligence</i>
<p>Impuestos internacionales</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Análisis de comentarios de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) — Aplicación de la fiscalidad internacional-BEPS — Estructuras eficientes en México y en el extranjero 	<ul style="list-style-type: none"> — Análisis de planeación en materia de precios de transferencia — Análisis de operaciones y sus implicaciones fiscales — Acreditamientos de impuestos pagados en el extranjero — Aplicación de tratados internacionales
<p>Fondos de capital privado y público</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Revisión de requisitos para permanencia en el régimen — Estructuración de fondos — Proyecciones de inversión y desinversión 	<ul style="list-style-type: none"> — Revisión de las implicaciones fiscales — Análisis de esquemas de inversión
<p>Fibras y CKD</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Análisis de las obligaciones fiscales para la permanencia en el régimen — Efectos fiscales en distribución de resultados — Implicaciones fiscales y fideicomitentes o fideicomisarios 	<ul style="list-style-type: none"> — Revisión fiscal y legal de adquisiciones de proyectos — Revisión y cumplimiento fiscal — Devolución de impuestos

Servicios Legales

El portafolio de soluciones de KPMG está diseñado para ayudar al cliente a implementar sus decisiones de negocio con esquemas legales robustos que brinden seguridad jurídica en todo momento. Además, nos aseguramos de cumplir siempre con las disposiciones regulatorias y preparamos a la empresa para afrontar los retos de su industria en un ambiente de negocios muy exigente. La Práctica Legal cuenta con gran experiencia en materia de asesoría corporativa, societaria, patrimonial, servicios migratorios, propiedad intelectual, ambiental, inmobiliaria, transaccional y en obligaciones estatales, entre otras.

Asesoría Legal

- Revisiones legales de la situación jurídica, inmobiliaria y urbanística de los activos
- Preparación y negociación para la firma de los contratos de compra-venta
- Juntas de compensación y otras entidades urbanísticas colaboradoras
- Procedimientos administrativos y contencioso administrativos
- Procesos de desinversión del sector público
- Modificaciones regulatorias
- Trabajos de forensic como expertos independientes en disputas en el sector inmobiliario
- Pruebas periciales
- Expertos en investigación y prevención de fraude





Asesoría Legal

Planeación e implementación de vehículos integrales

- Constitución de sociedades
- Fideicomisos
- *Joint ventures*
- Asociaciones en participación
- Constitución y revisión de regímenes de propiedades en condominio



Due diligence

- Situación jurídica e inmobiliaria
- Zonificación, uso de suelo, impacto y riesgo ambiental
- Revisión de posibles gravámenes
- Societario
- Antecedentes registrales
- Asesoría en procesos de *due diligence* local



kpmg.com.mx
01 800 292 KPMG (5764)
asesoria@kpmg.com.mx



Contactos

Jorge Caballero
Socio Líder del Sector Real Estate
KPMG en México

Alberto Vázquez
Socio de Auditoría
y especialista en el Sector Real Estate
KPMG en México

Cristina Torres
Directora de Asesoría
y especialista en el Sector Real Estate
KPMG en México



La información aquí contenida es de naturaleza general y no tiene el propósito de abordar las circunstancias de ningún individuo o entidad en particular. Aunque procuramos proveer información correcta y oportuna, no puede haber garantía de que dicha información sea correcta en la fecha que se reciba o que continuará siendo correcta en el futuro. Nadie debe tomar medidas basadas en dicha información sin la debida asesoría profesional después de un estudio detallado de la situación en particular.

“D.R.” © 2016 KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative (“KPMG International”), una entidad suiza. Manuel Ávila Camacho 176 P1, Reforma Social, Miguel Hidalgo, C.R. 11650, México, D.F. Impreso en México. Todos los derechos reservados.