

Servicios de
Refinanciación

Inmobiliario

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) ofrece a las empresas y a las administraciones públicas servicios profesionales especializados por sectores. Más de 146.000 personas en 150 países suman sus conocimientos, experiencia y soluciones para desarrollar nuevos puntos de vista sobre los problemas y proporcionar recomendaciones prácticas para resolverlos. PwC presta servicios de auditoría, asesoramiento legal y fiscal, consultoría de negocio y financiera. El objetivo es reforzar la confianza y crear valor para los clientes y sus grupos de interés.



Coyuntura Sectorial

Contracción de la demanda

El sector inmobiliario afronta actualmente un proceso de ajuste caracterizado por la brusca contracción de la demanda del mercado de la vivienda después de un período caracterizado por la sobreoferta de vivienda nueva construida con continuada elevación de precios y subida de los tipos de interés. La valoración de los activos han sido muy perjudicadas.

Recorte de liquidez y recalificación del riesgo

La situación de los mercados financieros en la segunda mitad de 2007 ha agravado el proceso de ajuste del sector, que ahora debe afrontar un mercado de crédito con un gran recorte de su liquidez y una elevación de la valoración del riesgo por parte de las instituciones financieras.

Las instituciones financieras son hoy en día mucho más selectivas y cautelosas hacia el sector; exigentes en sus análisis tanto de las operaciones a financiar como de todo los negocios de sus clientes; primando la profesionalidad, transparencia y calidad de la información.

Reestructuración de la deuda financiera

Las estrategias de gestión del sector inmobiliario han de ajustarse en el ciclo actual, estableciendo la prioridad más en la gestión financiera que en la rentabilidad. Dentro de este escenario las empresas del sector deben acometer procesos de refinanciación y reestructuración financiera que permitan alinear sus balances con estrategias y planes de negocio coherentes con el cambio de ciclo.

El éxito de las empresas en este nuevo ciclo dependerá fundamentalmente del acierto en sus planes de financiación; tanto para mitigar los efectos negativos del nuevo entorno como en la capacidad de aprovechar las oportunidades que se presentan.

Necesidad de mayor rigor y transparencia

Los resultados de la gestión de la refinanciación dependen en gran medida de la calidad y profesionalidad de la documentación, proyecciones de negocio y análisis que se entregan a las entidades financieras. Es necesario además evaluar los riesgos derivados de la normativa Concursal y evaluar la presentación del concurso como opción e instrumento de negociación.

En PwC sabemos que las instituciones financieras reconocen que reciben propuestas mal elaboradas, que no facilitan su análisis ni despejan las interrogantes que a menudo conducen a su desestimación inmediata. Conocemos el sector inmobiliario y el financiero y estamos en condiciones de asesorar y apoyar en los procesos de refinanciación, tanto en la presentación de información financiera para las instituciones, el planteamiento de distintas alternativas de financiación, como en la posterior ejecución y seguimiento de dicho proceso.



Enfoque Metodológico Propuesta de Valor

La Propuesta de Valor de PwC a las empresas del sector inmobiliario para la refinanciación del negocio se basa en la conjunción de la triple perspectiva de análisis siguiente:

- Análisis del Plan de Negocio actual y futuro de su compañía.
- Análisis de la situación financiera y el diseño de la mejor estructura y estrategia de financiación.
- Análisis de factibilidad de acuerdo a la coyuntura del mercado inmobiliario y financiero.

Nuestro equipo de especialistas acompañará a su equipo de Dirección en el proceso de presentación y negociación con las entidades financieras. A continuación se expone las principales fases del proceso de refinanciación:



Análisis de Viabilidad y estructura financiera

- Fase I: Optimización financiera**
- Análisis del negocio y situación jurídica
 - Definición de la estrategia y reenfoque
 - Business Modelling
- Reformulación del Plan de negocio
 - Entendimiento del negocio actual y su estrategia de financiación
 - Diagnóstico jurídico empresa y administradores
 - Análisis de la cartera de activos inmobiliarios:
 - Segmentación
 - Valoración
 - Escenarios de Desarrollo de Activos en Gestión
 - Análisis de Riesgos
 - Alternativas de gestión a corto y medio plazo de activos y estructura financiera
 - Modelización Financiera del negocio
 - Análisis tesorería y provisiones generación cash flow a corto y medio plazo
 - Análisis de Escenarios/Sensibilidad
 - Opciones y Estrategia de Financiación
 - Estructuración Legal y Fiscal

Procesos de Financiación

- Fase II: Proceso de Financiación**
- Apoyo en el proceso de financiación para la Reestructuración o Refinanciación
- Presentación a los bancos de la estructura propuesta
 - Preparación preventiva, y como opción en el proceso de reestructuración, del Proceso Concursal
 - Negociación de condiciones
 - Preparación de la documentación de financiación, desde el punto de vista económico, financiero, legal y fiscal
 - Gestión del proceso de "Due Diligence"
 - Asesoramiento hasta la refinanciación de la compañía



Resultados

El resultado del desarrollo de las fases metodológicas de nuestros Servicios de Refinanciación se concreta en Informes de Gestión que responden tanto a sus necesidades como a los requerimientos de las entidades financieras para su evaluación y consideración en el proceso de refinanciación de su negocio.

Nuestro equipo de especialistas participarán conjuntamente con su equipo de trabajo en la fase de negociación con las entidades financieras asegurando así la prestación de un servicio integral y único en todo el proceso de refinanciación.

Los **Informes de Refinanciación** que se utilizarán en el proceso de negociación con las entidades financieras incluirán la siguiente información:

Análisis de Viabilidad y Alternativas de Gestión

■ Análisis de Viabilidad del Negocio

- Entendimiento del negocio actual
- Análisis de la cartera de activos inmobiliarios:

Comportamiento del Mercado

Segmentación

Valoración

Escenarios de Desarrollo de Activos en Gestión

- Análisis de Riesgos

■ Alternativas de Gestión

- Alternativas de gestión a corto y medio plazo de activos
- Alternativas de estructura financiera

Plan de Negocio y Estructuración Financiera

■ Reformulación del Plan de Negocio

■ Modelización Financiera

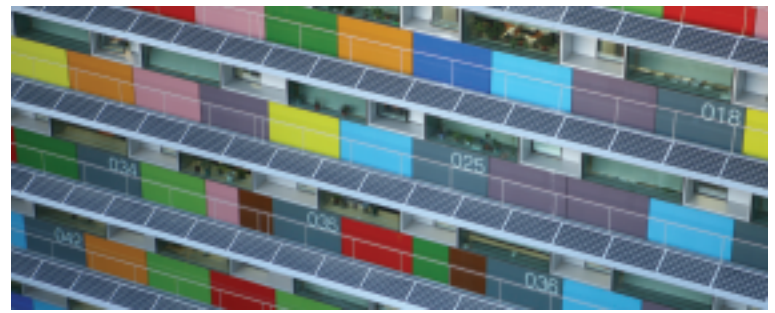
- Análisis de tesorería y previsiones de generación de Flujo de Caja (cash flow) a corto y medio plazo
- Análisis de Escenarios/Sensibilidad
- Opciones de Financiación
- Estrategia de Financiación

■ Estructuración Legal y Fiscal

Beneficios

Los beneficios principales para su empresa de nuestros servicios de refinanciación son los siguientes:

- **Estabilidad** para el desarrollo de su negocio mediante el desarrollo de una estructura financiera adecuada para sus planes de futuro y la coyuntura actual del sector inmobiliario y del sector financiero.
- **Rapidez** en el desarrollo de nuestros servicios que permitirán resolver sus necesidades urgentes de reformulación del negocio y de su viabilidad financiera.
- **Confianza** respaldada por un equipo de profesionales especializados que le asesorarán en todo el proceso de refinanciación con las entidades financieras.
- **Seguridad** mediante una evaluación y gestión del riesgo de la responsabilidad legal de los administradores.



Valor diferencial de PwC

Rapidez, especialización y un único asesor

PwC dispone de la experiencia en el desarrollo de modelos financieros específicamente adaptados al sector inmobiliario, lo que permite prestar nuestros servicios con la rapidez que requiere la situación actual. A su vez, nuestro equipo cuenta con profesionales multidisciplinares especializados en las cinco dimensiones críticas para acometer un proyecto de refinanciación de la deuda:

- Estructuración Financiera
- Especialización en el Sector inmobiliario
- Asesoría Legal y Fiscal
- Asesoría Financiera
- Proceso Concursal

Contamos con más de 40 especialistas en procesos de refinanciación y concursal. Podemos prestar el asesoramiento combinado bajo una única dirección. Contamos además con una red de profesionales expertos en finanzas corporativas con acceso a inversores nacionales e internacionales.

El equipo multidisciplinar de PwC le acompañará en todo el proceso siendo así su asesor de confianza. Un único equipo.

Solvencia y credibilidad

PwC es la mayor firma de servicios profesionales del mundo. Más de 3.000 personas en España aúnan sus conocimientos, experiencia y soluciones para mejorar la confianza y el valor de sus clientes y accionistas.

PwC basa su propuesta de valor en el carácter multidisciplinar de sus equipos (asesores de negocio, financieros, legales o fiscales) y la especialización sectorial de todos sus profesionales.



Reputación y confianza

PwC es, desde el año 2003 hasta la actualidad, la empresa con mejor reputación en el segmento de las grandes compañías de servicios profesionales según un estudio publicado por Merco.

El prestigio de nuestra firma entre los diferentes agentes económicos se fundamenta en la profesionalidad y excelencia del servicio prestado a nuestros clientes y a terceras instituciones que confían en la independencia y rigor de nuestros servicios.

Ránking de Reputación					
	2007	2006	2005	2004	2003
PricewaterhouseCoopers	1	1	1	1	1
Deloitte	2	2	2	2	2
KPMG	-	-	3	3	4
Ernst & Young	3	-	-	4	3



Contactos

Guillermo Massó

Socio Líder del Sector de Construcción e Inmobiliario

Paseo de la Castellana, 43. 28046 Madrid / Avenida Diagonal, 640. Barcelona
Teléfono: +34 915 684 353 / Tel.: +34 932 532 700
e-mail: guillermo.massó@es.pwc.com

Patricio de Antonio

Director del Grupo de Financiación

Almagro 40. 28010 Madrid
Teléfono: +34 915 684 360
e-mail: patricio.de_antonio@es.pwc.com

Enrique Bujidos

Director del Grupo de Reestructuraciones

Almagro 40. 28010 Madrid
Teléfono: +34 915 684 356
e-mail: enrique.bujidos@es.pwc.com

www.pwc.com/es