



Presentación Corporativa



¿Quiénes somos?

Somos un grupo de emprendedores que desarrollamos proyectos inmobiliarios con un alto enfoque en el diseño arquitectónico buscando siempre la eficiencia y la maximización de espacios. Nos comprometemos con nuestros socios e inversionistas en lograr resultados con la calidad esperada, con los retornos económicos proyectados y en el tiempo planeado.

Nuestro enfoque es el desarrollo de proyectos inmobiliarios partiendo desde la conceptualización, urbanización y desarrollo de la tierra (*Land Development*). Nos gusta formar consorcios con otros grupos que complementan lo que hacemos y que comparten la misma filosofía de trabajo para así crear proyectos ganadores.



Misión / Visión

RAZÓN DE SER

Desarrollar proyectos inmobiliarios con nuestros socios y colaboradores en inversiones con alto potencial de generación de valor e iniciar una relación de negocios de largo plazo.

MISIÓN

Ser un proveedor confiable de servicios de inversión y desarrollo inmobiliario para inversionistas patrimoniales e institucionales.

VISIÓN

Ser un desarrollador profesional de proyectos inmobiliarios y comunidades planeadas enfocado en sectores de alto crecimiento.



Valores

- Enfoque en resultados tangibles y medibles
- Excelencia en todas nuestras actividades y acciones
- Disciplina en lo que hacemos
- Nos preparamos y esforzamos diariamente
- Creación de valor - razón de nuestro existir como empresa
- Respeto al ser humano y su ambiente
- Confiabilidad – “Consistentemente Consistentes”
- Exigentes con nosotros mismos y con nuestros proveedores
- Pragmáticos, buscamos el “como sí” hacer las cosas
- Rigor analítico y financiero
- Continuidad en lo que hacemos y desarrollamos



Servicios

Alcance de servicios

- I. ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS
- II. DESARROLLO INMOBILIARIO
- III. FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS
 - FONDO DE CAPITAL PRIVADO

Landesa Capital



I. Estructuración de proyectos

Asesorar a clientes en los siguientes rubros:

- Estudios de mercado
 - *Cuantificación de demanda*
- Conceptualización de proyecto
- Modelo financiero
- *Due Diligence* de operación
- Financiamiento del proyecto
- Apoyo en negociación



Servicios

II. Desarrollo inmobiliario

PROSPECTACIÓN/
PROMOCIÓN

El objetivo es promover desarrollos inmobiliarios enfocados en la etapa inicial, que es el desarrollo de tierra desde la conceptualización, urbanización, macrolotes, o regeneración para después concluir en venta final.

LOCALIZACIÓN DE
PREDIOS

FACTIBILIDAD, DISEÑO
Y PRESUPUESTO DE
PROYECTO

Desarrollamos los proyectos con un enfoque en la maximización de espacios con un alto sentido arquitectónico.

PLAN DE NEGOCIOS

Premisas Básicas

OBTENCIÓN DE
CAPITAL Y
FINANCIAMIENTO

Retorno sobre la inversión (ROI) y Tasa Interna de Retorno (TIR)

Inversiones Riesgo-Ajustado (optimización de capital)

Enfoque en el mercado – Precios competitivos

Márgenes de utilidad razonables

ELABORACIÓN DE
CONTRATOS DE OBRA

Control y supervisión de proyectos

Relaciones de largo plazo

SUPERVISIÓN DE
OBRA

Clientes Principales

Familias con reserva territorial

Instituciones

PROMOCIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE
PROYECTO



III. Financiamiento de proyectos

Landesa Capital

Landesa cuenta con un fondo generado por los mismo servicios que presta para participar preferentemente hasta en 15% del valor del proyecto. La firma actúa como desarrollador y en caso de ser necesario, inversionista de capital en riesgo en cada proyecto que emprende.



Proyectos inmobiliarios

Participación y/o Administración histórica

INDUSTRIAL

- PI Puerta del Norte (Escobedo, NL)
- PI Puerta Querétaro (El Marqués, QRO)
- Verde Realty Ciénega de Flores

PREI – Portafolio Industrial operado por ODonnell

- Parque La Silla Apodaca (Apodaca, N.L.)
- Parque La Silla Guadalupe (Guadalupe, N.L.)

Parque Santa Rosa (Apodaca, N.L.)
Parque Industrial del Norte (Reynosa, Tamps.)
Módulo Industrial de América (Nuevo Laredo, Tamps)

USOS MIXTOS

- Micropolis (Monterrey, NL)
- Highpark (Garza García, N.L.)

COMERCIAL

- 6050 Ingram Road (San Antonio, TX)
- Zaragoza Retail Centers (El Paso, TX)
- Plaza LAT (Monterrey, N.L.)
- Plaza San José (Monterrey, N.L.)
- Tiendas Oxxo/F.Ahorro
- Plaza RIU (Guadalupe, NL)
- Plaza LC (Monterrey, NL)
- Distrito Linaritos (Guadalupe, NL)

COMUNIDADES PLANEADAS

- Santa Teresa (Nuevo México, USA)

Proyectos actuales

Arma Borgfeld (B y C) – 2022

Proyecto comercial en San Antonio, Texas

Comercial

- Desarrollo y comercialización de “pads” y locales comerciales
- Área a desarrollar: 15,540 m2 aprox
- Cartas de intención por parte de marcas reconocidas para establecerse en el lugar



Proyectos actuales

Arma Borgfeld (B y C) – 2022

Proyecto comercial en San Antonio, Texas

Comercial

- Contará con un área de “*drive-thru*”
- Firmas de presencia nacional participarán en el proyecto.



Proyectos actuales

Arma Borgfeld (A) – 2023

Proyecto comercial en San Antonio, Texas

Comercial

- Arrendamiento de “pads” y locales comerciales



Proyectos actuales

Masías Residencial – 2021/2022

Proyecto residencial en Monterrey, N.L.

RESIDENCIAL

- Área a desarrollar: 3,689 m²
- Ofrecer predios con un mínimo de 660 m²
- Localizado en la calle Pingos y Pinos
- Subsector de mas alto crecimiento en Carretera Nacional



Proyectos actuales

Santa Serra – 2022/2023

Proyecto residencial en Monterrey, N.L.

RESIDENCIAL

- Área a desarrollar: 15,960 m²
- Fraccionamiento de 22 lotes residenciales
- Ofrecer predios desde 360 a 900 m²



Proyectos actuales

TREE 60 – 2022/2023

Proyecto comercial en Chemuyil, Quintana Roo

COMERCIAL

- Tree 60 es un proyecto sostenible con total respeto por la naturaleza
- Constará de 29 unidades con absoluta privacidad
- Se administrará como residencias/hotel boutique



Proyectos actuales

Parque Industrial Tecnia – 2022

 7 Ha de un polígono de 35 ha

Proyecto industrial en Santa Catarina, N.L.

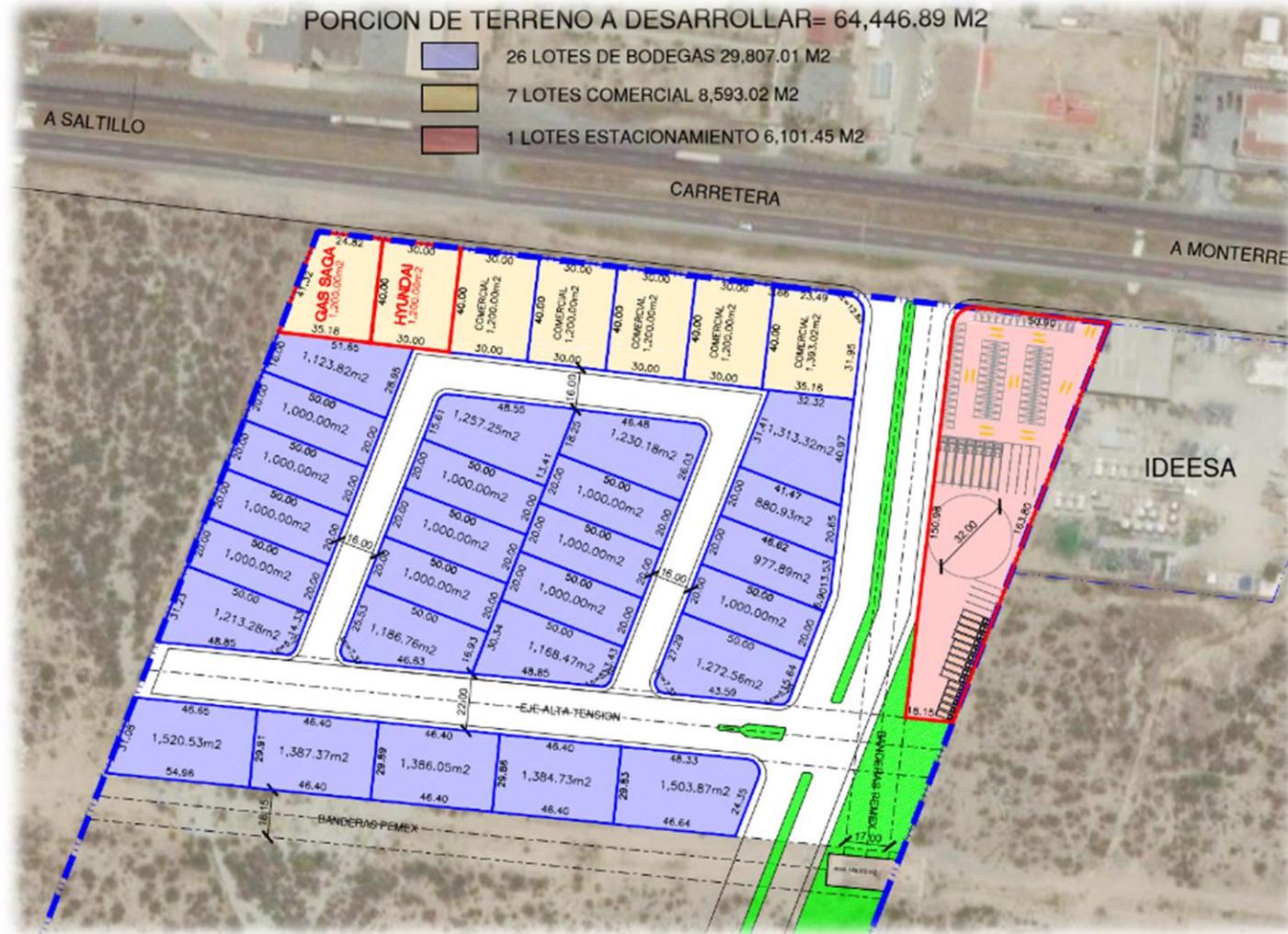
INDUSTRIAL

- Parque Industrial – DISC Santa Catarina (7 Ha)
- Área Industrial: +70,000 m²



Proyectos actuales

Layout - Tecnia – 2022



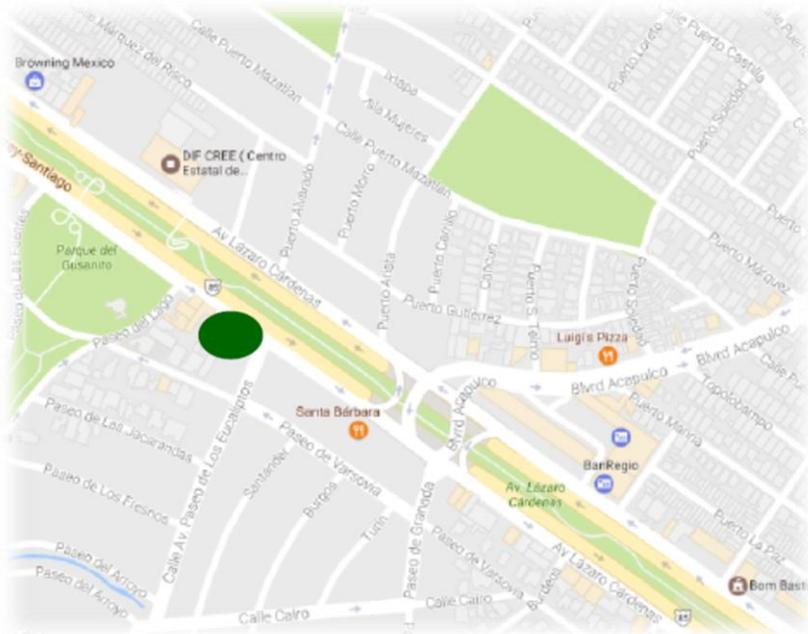
Proyectos actuales

Plaza LAT – 2022

Proyecto comercial en Monterrey, N.L. (Av. Lázaro Cárdenas (y Paseo del Lago))

COMERCIAL

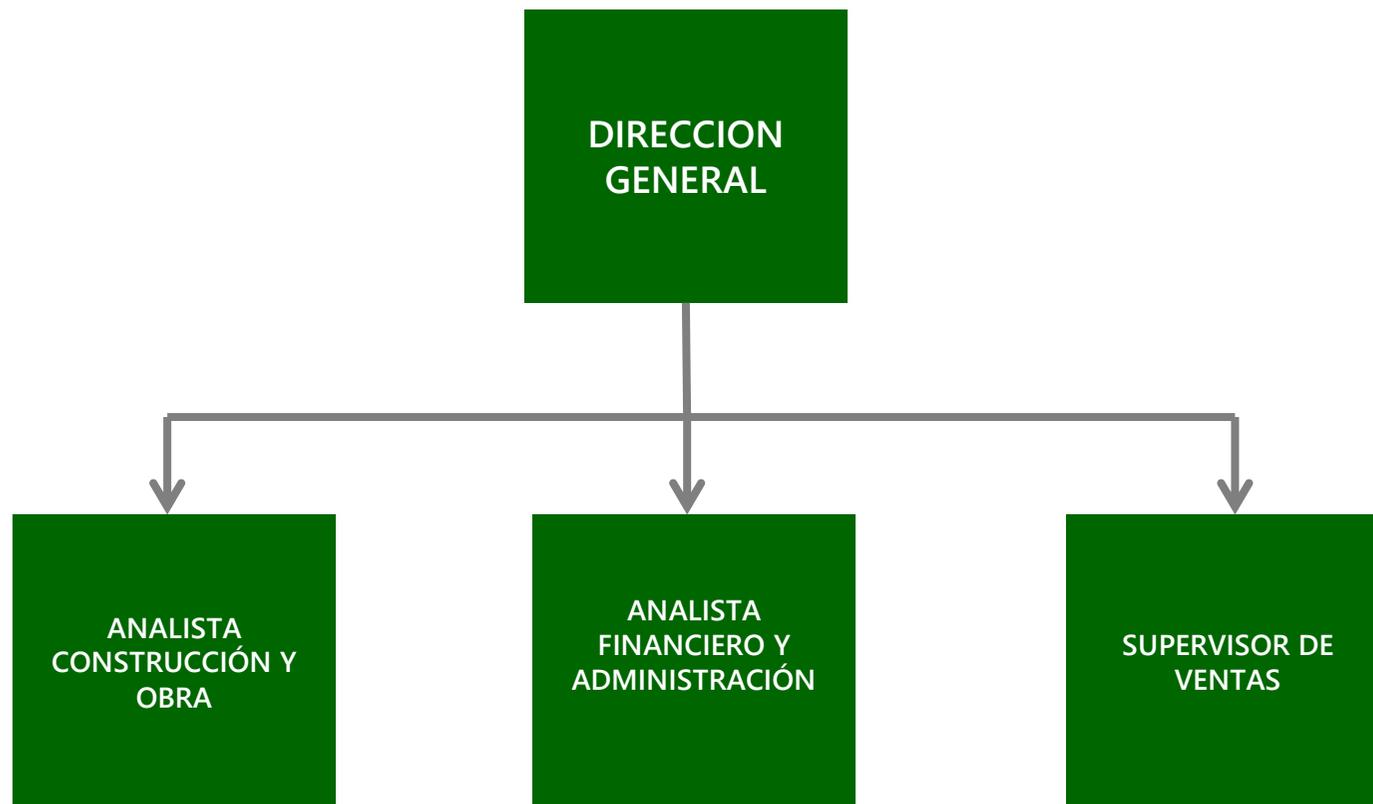
- Plaza Comercial – de 375 m2 de ANR
- Seis (6) locales comerciales





Equipo

Colaboradores por área





Equipo

José Luis Quiroga González - Fundador y director

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el rubro financiero y de inversiones inmobiliarias tanto en México como en Estados Unidos. En Landesa SC es el responsable de la prospectación de proyectos inmobiliarios, Due Diligence, valuación, estructuración de vehículos legales y desarrollo de los proyectos de inversión.

Ha participado en equipos de gran experiencia y trayectoria como; General Electric, Verde Realty (US REIT), ODonnell (PREI), Controladora de Terminales de México (Industrial) y Auria Capital (fondo de Capital Privado).

José Luis cursó la licenciatura en economía en el ITESM Campus Monterrey y cuenta con una Maestría en Negocios (MBA) en Johnson Graduate School of Management at Cornell University. Además imparte la clase de Valuación en Bienes Raíces del EGADE Business School – Sede Monterrey.



Israel Oziel Miranda Hernández – Asociado de Inversiones y Due Diligence

Colaborador con Landesa SC enfocado en el área de inversiones y proyectos. Actualmente es estudiante de la Maestría en Finanzas en el EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey.

José Vicente Plascencia – Analista de Desarrollo y Comercialización

Colaborador con Landesa y enfocado en el desarrollo comercial de varios proyectos en Monterrey. Actualmente está concluyendo sus estudios de Licenciatura de Administración en el ITESM Campus Monterrey.



METODOLOGÍA



Metodología de inversión

SECTOR

RESIDENCIAL

COMERCIAL

INDUSTRIAL

ESTUDIOS DE MERCADO

Oferta en la zona
Estudios Socio demográficos
Tipo de vivienda
Ventas Potenciales
Mercado Meta

Oferta en la zona
Estudios Socio demográficos
Crecimiento Demográfico
Perfil comercial de la zona

Oferta en la zona
Infraestructura actual
Acceso a mano de obra
Transporte público
Acceso de camiones/trailers

FACTORES CUALITATIVOS

Análisis de la zona y sus vialidades
Infraestructura y planes municipales
Características físicas del inmueble
Ventajas y desventajas de la ubicación

CALCULO DE VALOR RESIDUAL

Valor comercial considerando un desarrollo residencial

Valor comercial considerando un desarrollo comercial (incluyendo uso parcial)

Valor comercial considerando un desarrollo industrial

ESTRUCTURACIÓN

Venta de terreno
Aportación/Asociación
Venta de lotes urbanizados

Venta de Lote (s)
Renta

Venta de terreno
Aportación/Asociación
Venta de lotes urbanizados

VALOR POTENCIAL DE NEGOCIO

Cuantificación del margen (%) por sector
Sensibilidad por sector (riesgos)
Plazo de inversión en el desarrollo
Análisis de riesgos



Metodología de inversión

