

Reunión n° 4 del Grupo Asesor de La Pulga

11 de septiembre de 2024

Chào mừng và cảm ơn bạn đã có mặt ở đây!

¡Bienvenidos y gracias por estar aquí!

Welcome and thank you for being here!

Chúng tôi không có thông dịch viên tiếng Việt tối nay. Vui lòng cho nhân viên của chúng tôi biết nếu bạn muốn biết thêm thông tin sau cuộc họp.

Comenzaremos la reunión a las 6:30.

We will begin the meeting at 6:30.

SANJOSE

| Bienvenida y presentaciones

Grupo Asesores de La Pulga

Erika Barajas

Maggie Castellón

Olga Chervyakova

Patrick deTar

Israel García

Roberto González

Jimmy Hernández

Alma Jacobo

Mariana Mejía

Humberto Ramos

Isabel Kay Torro

| Presentaciones

Oficina de Desarrollo Económico y Asuntos Culturales de San José

Nanci Klein, Directora

Blage Zelalich, Directora Adjunta

Nathan Donato-Weinstein, Gerente del centro de la ciudad

Carlos Velázquez, Director de Información Pública

Equipo de Estolano Advisors (Consultores)

Dena Belzer, Strategic Economics

Community Planning Collaborative, alias Baird + Driskell (Consultores)

Josh Abrams, Director

Emily Robbins, Asociada

Kristy Wang, Directora

| Agenda

- **Panorama general de los informes de investigación + Informe sobre modelos operativos**
- **Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos**
- **Actualización y oportunidades de Mission Asset Fund**
- **Comentarios del público (2 min por orador)**

Resultados deseados de la reunión

- *El Grupo Consultivo comprenderá la investigación de los modelos operativos*
- *El Grupo Consultivo conocerá los pros y los contras de los posibles emplazamientos*
- *Los vendedores conocerán las oportunidades disponibles en Mission Asset Fund*
- *Esta noche no se tomará ninguna decisión*

| Acuerdos de grupo

- Paso arriba, paso atrás
- Suponer buena intención
- Ser respetuoso
- Mantener la mente abierta y estar dispuesto a aprender
- Hablar desde su propia experiencia vivida
Y recordar las perspectivas de los que no están en la sala
- Mantenerse en el tema



Dirección del Consejo Municipal - junio de 2021

Mercado urbano de 5 acres in situ

Divulgación y recursos para vendedores

Fondo de transición para proveedores

Estudios económicos/de viabilidad

Grupo Asesor de La Pulga



Apoyar a los vendedores de La Pulga mediante la remodelación del lugar

Visión general de los informes de investigación



Visión general de los informes de investigación

1. Impacto económico y cultural

- Explorar y explicar la importancia del Mercado Berryessa como motor económico y cultural de Silicon Valley.
- **Experto: Strategic Economics (Dena)**

2. Investigación de operaciones de mercado

- Comprender mejor el modelo operativo del mercado existente y los modelos de operaciones sostenibles para un mercado futuro.
- **Experto: Strategic Economics (Dena)**

3. Análisis de emplazamientos alternativos

- Explorar y evaluar posibles emplazamientos alternativos para un nuevo/reubicado Mercado.
- **Experto: Greensfelder Commercial Real Estate (David)**

Visión general de los informes de investigación

1. Impacto económico y cultural

- Explorar y explicar la importancia del Mercado Berryessa como motor económico y cultural de Silicon Valley.
- **Experto: Strategic Economics (Dena)**

2. Investigación de operaciones de mercado

- Comprender mejor el modelo operativo del mercado existente y los modelos de operaciones sostenibles para un mercado futuro.
- **Experto: Strategic Economics (Dena)**

3. Análisis de emplazamientos alternativos

- Explorar y evaluar posibles emplazamientos alternativos para un nuevo/reubicado Mercado.
- **Experto: Greensfelder Commercial Real Estate (David)**

Informe sobre modelos operativos

Visión general del modelo operativo actual del Mercado de Berryessa

- Estructura empresarial
- Base de proveedores y clientes
- Instalaciones e infraestructuras
- Puntos fuertes clave: Tamaño, ubicación, masa crítica



Informe sobre modelos operativos

Análisis financiero del modelo operativo existente



- ¿Qué es Pro Forma?
- Estimación de ingresos y gastos
- Ingresos de explotación - ingresos después de gastos

Informe sobre modelos operativos

Principales conclusiones del análisis Pro Forma

- El mercado existente parece rentable
- Gastos estimados en \$3.7 millones; incluyen seguridad, servicios públicos, nóminas, mantenimiento, etc.
- Ingresos de explotación estimados en \$5.7 millones
- Qué hace rentable el mercado existente
 - Sin costos de transporte de terrenos
 - Ingresos por estacionamiento (nota: Capitol Flea no cobra por estacionar; la entrada solo cuesta entre \$1.50 y \$2.50)



Informe sobre modelos operativos

Estudios de casos comparativos



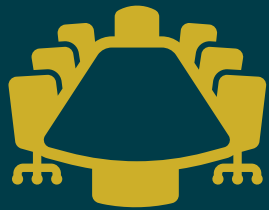
- La reubicación suele conllevar la pérdida de proveedores, lo que perjudica a la masa crítica
- La reurbanización como tema común; los elevados costos del terreno son un reto común para la reubicación
- Importancia de los modelos de arrendamiento a largo plazo, propiedad o impulsados por el proveedor

Informe sobre modelos operativos

Posibles opciones de futuro

- Modelos alternativos

Cooperativa



Fondo de terrenos



Mercado más pequeño



Multiusos



- Nuevos formatos de mercado

Informe sobre modelos operativos

Preguntas del Grupo Consultivo



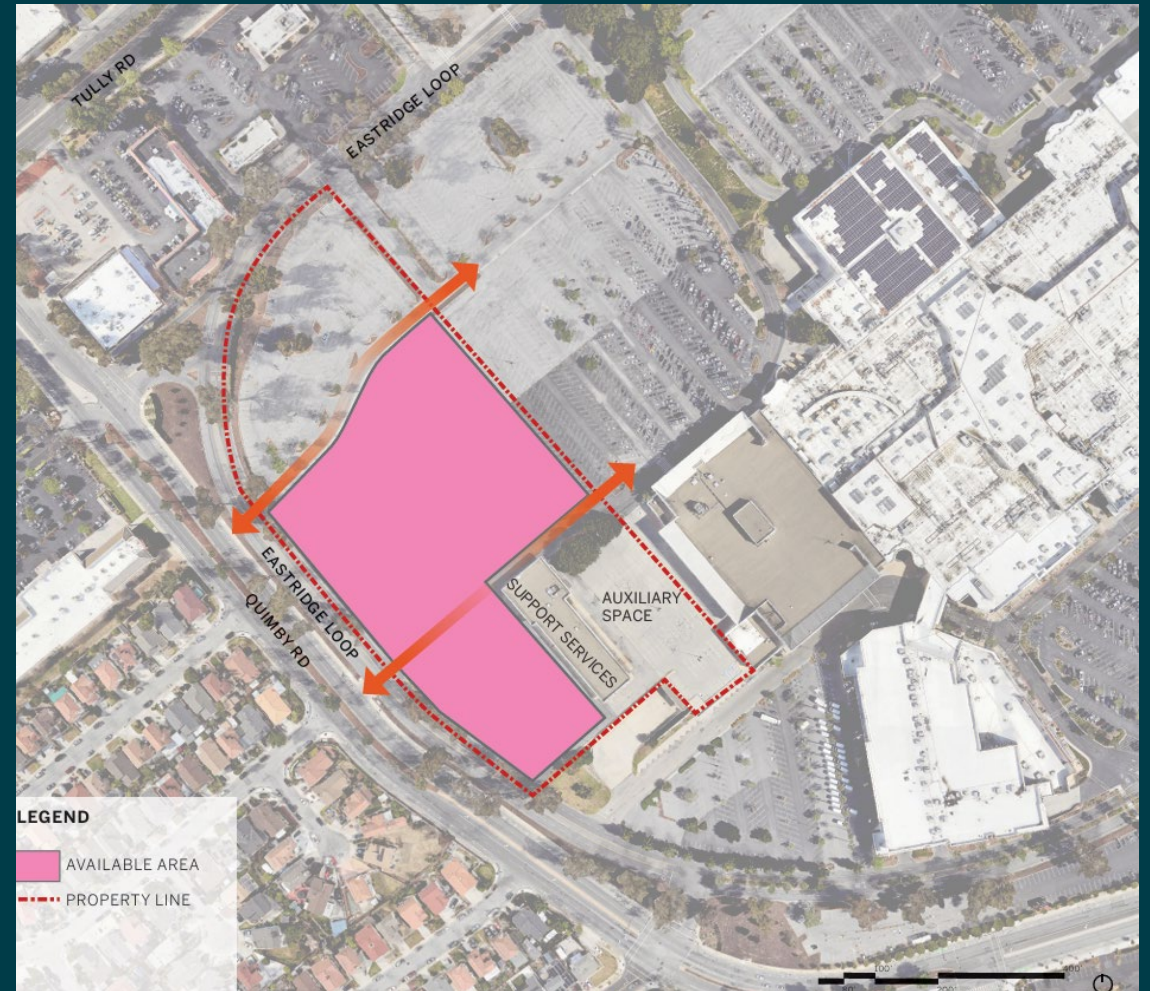
Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos



Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 1: Antiguo Eastridge Sears: Oportunidades

- Buena ubicación respecto a los clientes
- Buen acceso por autopista y carretera
- Centro de tránsito in situ (y futuro tren ligero VTA)
- Edificio y terreno de tamaño significativo
- Propietario dispuesto a conversar/comprometerse
- Porción de la propiedad fuera del área de interés de la trayectoria de vuelo del aeropuerto



Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 1: Antiguo Eastridge Sears: Informe de situación

El personal ha estado explorando posibilidades

- Discusiones con el propietario (Tron Do, Intelli LLC) (y el propietario del centro comercial)
- Solo posee los edificios de Sears y el estacionamiento
- Se exploró el concepto de mercado interior. Inviabile debido a los requisitos/costos de renovación
- Se exploraron los planos/disposiciones del emplazamiento con un arquitecto pro-bono centrado en el exterior

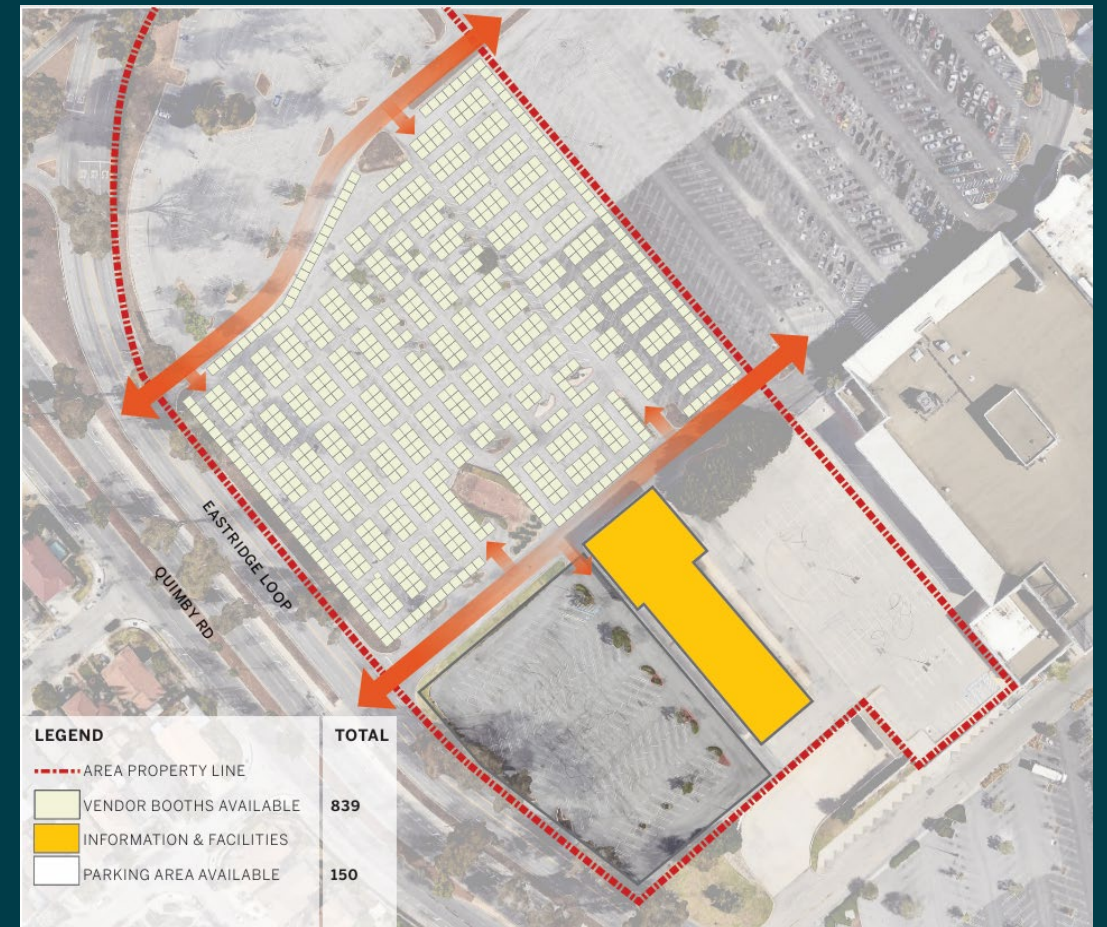


Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 1: Antiguo Eastridge Sears: Exploración de posibles trazados del emplazamiento



Configuración A: Número máximo de 10 x 10; No hay suficiente estacionamiento in situ



Configuración B: Menos 10 x 10, pero sigue sin haber suficiente estacionamiento in situ

Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 1: Antiguo Eastridge Sears: Desafíos



Estacionamiento: Trazado del emplazamiento limitado por el requisito de estacionamiento para el Mercado. No hay capacidad para generar ingresos del estacionamiento.



Usos competidores: El edificio de Sears también necesitará un estacionamiento adecuado para cualquier futuro inquilino. ¿Cómo equilibrar?



Firma de los propietarios: Macy's + propietarios del centro comercial



Calendario: El calendario de cualquier acuerdo de arrendamiento coincide con el posible cierre del Mercado de Berryessa. Los fondos de los propietarios del Mercado están vinculados a hitos de cierre.

Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 2: Antiguo emplazamiento de Singleton: Oportunidades

- Buena ubicación respecto a los clientes
- Buen acceso por autopista y carretera
- Emplazamiento grande
- No es un "mal" tipo de vertedero
- Propiedad de la ciudad



Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 2: Antiguo emplazamiento de Singleton: Informe de situación

El personal ha estado explorando posibilidades

- Se exploró la naturaleza de los materiales peligrosos y la gama de costos, proceso
- Se exploraron varios escenarios potenciales de desarrollo
- Se investigaron los requisitos legales en torno a los terrenos excedentarios propiedad de la ciudad



Crédito de la foto: KQED

Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Emplazamiento 2: Antiguo emplazamiento de Singleton: Desafíos



No hay una dirección definitiva del Consejo para perseguir este uso.



Se necesita una remediación significativa; plazo de ejecución largo (de 3 a 7 años)



Política de la Ley de Tierras Excedentes y aprobaciones de múltiples agencias estatales



Se necesita un promotor externo - La ciudad no es el promotor.

Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos

Sitio 3: Recinto ferial

- Importante rotación de personal
- Propiedad y control del condado
- La ciudad participa poco o nada en el desarrollo del recinto ferial



Informe sobre el estado de los emplazamientos alternativos≈≈

Preguntas del Grupo Asesor





Reunión consultiva del Mercado de Berryessa

11 de septiembre del 2024





**Nuestra misión es ayudar a las personas a ser
visibles, activas y exitosas
en su vida financiera.**

Victorias de vendedores

Rosa



- Interesada en hacer crecer su negocio vendiendo nuevo productos

Julio



- Buscó un préstamo asequible que le ayudara a reducir su deuda de alto riesgo

Hector



- Quería comprender mejor sus finanzas, tanto personales como de negocios

Victorias de vendedores

Rosa

- Accedió a capital para invertir en nuevo inventario
- El nuevo inventario estará listo justo a tiempo para la temporada navideña



Julio

- Obtuvo capital para consolidar deudas de alto riesgo
- Aumentó su puntuación crediticia por 6 puntos y redujo deuda por \$18k!



Hector

- Se puso en contacto con un asesor financiero y asistió a talleres
- Construyó un plan financiero y su confianza para gestionarlo



¿qué más hemos oído?

Operaciones de negocio

Gestión financiera

Acceso y conocimiento



¿Cómo hemos apoyado?



Divulgación

- 61 eventos de divulgación
- 145 participantes



Asistencia técnica de grupo

- 77 eventos de AT en grupo
- 135 participantes



Asistencia técnica 1:1

- 148 eventos de AT 1:1
- 83 participantes



Acceso al capital

- 42 préstamos aprobados
- \$104,000 en fondos desembolsados

¿Qué hemos aprendido?

Se necesita un enfoque basado en la comunidad para conectar a vendedores con apoyo y recursos relevantes, ayudándoles a superar obstáculos y prosperar.



Los vendedores de Berryessa se enfrentan a retos únicos a la hora de navegar por el sistema financiero, gestionar sus negocios y adaptarse al aumento de los costes.

Al invertir en los vendedores de Berryessa, invertimos en la vitalidad económica y la riqueza cultural de toda una comunidad.

Conéctese con nosotros

Eventos de educación financiera

- (Virtual) Disputar errores en tu informe de crédito - 19/09/24
- (En persona) Establecimiento del crédito personal y empresarial - 24/09/24

Otras Oportunidades

- (En persona) Presente en la Berryessa Flea Market - 21/09/24
- (Virtual) Asesoramiento empresarial individualizado está disponible con cita





¡Gracias!



| Comentarios del público



| Recapitulación

¡GRACIAS POR ACOMPAÑARNOS!

Esté atento a la fecha de la próxima reunión y háganos saber si tiene alguna pregunta o inquietud.

PARA MÁS INFORMACIÓN

Página web: www.sjeconomy.com/FleaMarketVendors

Correo electrónico: fleamarketsj@sanjoseca.gov