



SEMINARIO ONLINE: CÁLCULO DE VIABILIDAD EN EXCEL DE UN

PROYECTO INMOBILIARIO: Construcción de un modelo hotelero, Coliving, Residencial, Build-to-Rent, Logístico, Centros Comerciales en Excel

Los objetivos de este seminario son:

- Conocer los fundamentos de la construcción de un modelo de inversión financiera de bienes inmuebles utilizando Excel.
- Modelo de flujos de caja para un proyecto promotor antes de financiación e impuestos.
- Realización de un análisis de sensibilidad y estrés de las principales variables que determinan el valor y cómo determinar un precio de compra apropiado. Como presentar y organizar los datos para analizar inversiones inmobiliarias de manera más eficiente. Cubriremos cómo el endeudamiento puede ayudarnos a mejorar la rentabilidad para el inversor accionista, si bien incrementando el riesgo asumido por el promotor.
- Son modelos financieros de bienes inmobiliarios con conocimientos financieros como el valor temporal del dinero, cálculo del riesgo...
- Con el modelo analizamos como los tiempos de ejecución de la construcción del proyecto/s influyen directamente en las principales KPI's de rentabilidad del mismo.
- También se refleja el efecto que tiene en el flujo de caja, la obtención de una licencia de obra y ejecución de la construcción.
- Los alumnos aprenderán a construir una estructura de un modelo financiero en Excel, que sirva para valorar proyectos de inversión y análisis de viabilidad de nuevos proyectos, de manera flexible y ordenada.

Perfil del Alumno: Este seminario se debe entender como un curso de inicio al modeling Real Estate, y está enfocado para perfiles que quieran aprender a realizar Estudios de Viabilidad inmobiliaria, y familiarizarse con conceptos como costes, ingresos y fuentes de financiación que intervienen en una promoción. El alumno aprenderá a construir una estructura de un modelo financiero en Excel, que sirva para valorar proyectos de inversión y análisis de viabilidad de nuevos proyectos, de manera flexible y ordenada.

Igualmente, el alumno deberá tener un nivel medio-alto en el manejo de Excel, pues, aunque se explicarán algunas fórmulas y recursos de la herramienta se supondrá que el alumno dispone de un nivel suficiente como usuario habitual.

Adjunto como anexo el programa completo de este seminario.

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo,

PROGRAMA

Ponentes: Paula Gómez Medina, Bruno Bodega, Ernesto Ferrer de Bonsoms, Adriá Roca Puntí, Alejandro Cremades, y José Ignacio Dengra.

Día 22 de marzo: En horario de 9:30 a 12:00h

Parte I_ Introducción a la modelización financiera. Conceptos básicos financieros.

Paula Gómez Medina. Modelandum

- ✓ Cómo estructurar un modelo
- ✓ Integración de los estados financieros (Cuenta de pérdidas y ganancias, Balance y Cash Flow)
- ✓ Cómo calcular un cash flow y llegar al unlevered free cash Flow
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Parte II_ Modelización financiera de un Coliving, Coworking y Hotel. Bruno Bodega Borreguero. Almagro Capital

- ✓ Inversión en reforma (Capex) necesaria
- ✓ Modelo de reparto de ingresos con el operador
- ✓ Ejercicio práctico de conversión de un inmueble de uso residencial para adaptarlo a un formato de co-living.
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Día 23 de Marzo: En horario de 9:30 a 12:00h

Parte I_ Modelización financiera Residencial. Adriá Roca Puntí

- ✓ Valoración de suelos urbanos como “materia prima” para la promoción inmobiliaria
- ✓ Modelización financiera de una promoción inmobiliaria residencial
- ✓ Determinación del margen estático hasta llegar al margen dinámico a través de las distintas fases del proceso promotor
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Parte II_ Modelización financiera Built to Rent (BTR). Adriá Roca Puntí

- ✓ Build to Rent vs Build to Sell. Principales diferencias desde la perspectiva del promotor.
 - Diseño del producto inmobiliario
 - Riesgo comercial
 - Financiación de los costes de desarrollo
- ✓ Entendimiento del negocio de alquiler residencial.
 - Cuenta de explotación tipo, análisis de ingresos y gastos asociados
 - La problemática del IVA
 - Fijación de precios: rentabilidades esperadas desde la perspectiva del inversor
- ✓ Aspectos a considerar a la hora de analizar un proyecto BTR
 - Estructura del Modelo económico financiero

- Interpretación de resultados (Margen Bruto, TIR, Inversión en riesgo, Múltiplo, etc.)
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Día 24 de Marzo: En horario de 09:30 a 12.00h

Modelización financiera de una Cartera de Activos Inmobiliarios. Ernesto Ferrer de Bonsoms. Intrum

- ✓ Valoración de suelos urbanos como “materia prima” para la promoción inmobiliaria
- ✓ Revisión de un modelo financiero y valoración de una cartera de activos inmobiliarios
- ✓ Riesgos asociados al endeudamiento.
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Día 27 de Marzo: En horario de 09:30 a 12.30h

Parte I_ Modelización financiera Centros Comerciales. Alejandro Cremades Álvarez. Siemens Gamesa

- ✓ Asset Class: definición y tipologías
- ✓ Deal details: KPIs específicos de valoración
- ✓ Market Analysis: evolución mercados y principales transacciones y players
- ✓ Case Study
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Parte II_Modelización financiera Logístico/Industrial. Alejandro Cremades Álvarez. Siemens Gamesa

- ✓ Asset Class: definición y tipologías
- ✓ Deal details: KPIs específicos de valoración
- ✓ Market Analysis: evolución mercados y principales transacciones y players
- ✓ Case Study
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

Día 29 de Marzo: En horario de 09:30 a 11.30h

Modelización financiera de financiación y retornos de activos inmobiliarios. Financiación tradicional. José Ignacio Dengra. Tresmares

- ✓ Comprender los términos y definiciones clave de las herramientas de financiación.
- ✓ Modelizar las principales herramientas de financiación.
- ✓ Los conceptos financieros clave y los parámetros operativos que se utilizan en las empresas con deuda.
- ✓ Q&A a lo largo de toda la sesión

PONENTES:

- **Paula Gómez Medina (Ceo modelandum)**

Más de 18 años en el sector financiero, experta en financial modelling.

Fue analista financiera ABN AMRO.

GE Capital en las áreas de Real Estate, Leasing, Private Equity y Consumer Lending.
Experta en consultoría a medida en modelización financiera.

Profesora en universidades como London School of Economics, King College, UCL, LBS, IE, ESADE, IESE.

Socia fundadora y CEO de modelandum desde 2004.

- **Bruno Bodega (Almagro Capital)**

CEO de Almagro Capital, SOCIMI dedicada a la inversión responsable en activos residenciales de la tercera edad.

Inversor en gestoras de fondos Cleon Capital e Incus Capital en Madrid y Bayside Capital en Londres.

Miembro del Investment Advisory Board del fondo de value investing DIP-LIFT Global Value.

Profesor de inversiones alternativas en el Máster de Finanzas bilingüe de la Universidad Carlos III de Madrid.

Actuario de seguros y licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid y MBA en Columbia Business School

- **Ernesto Ferrer de Bonsoms (Intrum)**

Se licenció en Derecho y Administración de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid (UAM).

Inició su carrera profesional como Research Analyst en el IESE Business School.

Ha desarrollado su carrera profesional en M&A y en Private Equity en Londres y en Madrid.

Trabajó en Acquisitions & Portfolio Management en Altamira Asset Management.

Actualmente es Director de Inversiones en Intrum (Grupo La Caixa)

- **Alejandro Cremades Álvarez (Siemens Gamesa)**

Tiene 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, desempeñando actualmente el cargo de South Europe & Africa Real Estate Manager en SIEMENS GAMESA. Desde su puesto, lidera la estrategia inmobiliaria de la cotizada de energías renovables en materia de transacciones y desarrollos de oficinas, naves industriales y suelos.

Antes de GAMESA, Alejandro trabajó en diferentes multinacionales como KLEPIERRE,

INDRA o HIPOGES desarrollando y gestionando productos inmobiliarios de todos los sectores: Residencial, Retail, Logístico y Hotelero.

Licenciado en Arquitectura en Universidad Politécnica de Madrid (2011)

Valoración, financiación e inversión inmobiliaria, ISBIF (2016)

Gestión patrimonial de activos inmobiliarios, Instituto de Empresa (2017)

- **Adriá Roca Puntí (JV20)**

Actualmente trabaja en inversión de Real Estate en JV20. Ha trabajado en Banca de Inversión en Londres (Real Estate, M&A, ECM). Estuvo en JP Morgan.

Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por Universidad Politécnica de Cataluña.

Master in Finance por HEC Paris.

- **José Ignacio Dengra (Tresmares Capital)**

Trabaja en Tresmares Capital como Director de Inversiones

Trabajó en el equipo de Deuda Privada de Alantra Private Debt

Anteriormente en Nomura en los equipos de M&A (Madrid) y Leverage & Acquisition Finance (Londres)

GE Capital en las áreas de Real Estate, Leasing, Private Equity y Consumer Lending.

Doble licenciatura de ADE y Derecho en ICADE (E3).

- **Paula Gómez Medina (Ceo modelandum)**

Más de 18 años en el sector financiero, experta en financial modelling.

Fue analista financiera ABN AMRO.

GE Capital en las áreas de Real Estate, Leasing, Private Equity y Consumer Lending.

Experta en consultoría a medida en modelización financiera.

Profesora en universidades como London School of Economics, King College, UCL, LBS, IE, ESADE, IESE.

Socia fundadora y CEO de modelandum desde 2004.

- **Bruno Bodega (Almagro Capital)**

FUNDACIÓN ASPRIMA

C/ Diego de León 50, 2º | 28006 | Madrid | 91 522 90 11 | www.asprima.es

CEO de Almagro Capital, SOCIMI dedicada a la inversión responsable en activos residenciales de la tercera edad.

Inversor en gestoras de fondos Cleon Capital e Incus Capital en Madrid y Bayside Capital en Londres.

Miembro del Investment Advisory Board del fondo de value investing DIP-LIFT Global Value.

Profesor de inversiones alternativas en el Máster de Finanzas bilingüe de la Universidad Carlos III de Madrid.

Actuario de seguros y licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid y MBA en Columbia Business School

- **Jaime Gómez-Llera Pons-Sorolla**

Jaime tiene más de 20 años de experiencia profesional en el sector inmobiliario, habiendo trabajado en todos los ámbitos del negocio: construcción, promoción inmobiliaria, gestión de activos, comercialización y consultoría.

Actualmente trabaja como consultor y asesor de diversos clientes nacionales e internacionales. Tiene una amplia experiencia en la gestión de proyectos, elaboración de planes de negocio, realización de due diligence (financieras, comerciales y técnicas), consultoría estratégica y valoraciones.

Jaime trabajó durante 7 años en EY España, donde fue socio del departamento inmobiliario dentro del Área de Transacciones (Transaction Real Estate). Con anterioridad, Jaime fue Director General de dos grupos constructores e inmobiliarios (Cabbsa Obras y Servicios y Constructora Pedralbes) y miembro del consejo de administración de varias sociedades inmobiliarias participadas por entidades financieras.

Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid, así como MBA del IESE (Barcelona), Universidad de Navarra. Participó igualmente en un MBA (Programa de Intercambio) por el MIT Sloan School of Management, (Massachusetts, EE.UU); y ha realizado el Programa en Dirección de Empresas inmobiliarias en el IESE (Madrid).

Jaime ha asesorado en un gran número de operaciones inmobiliarias para clientes como Cerberus, Orion Capital, Avenue Capital, Marathon, Oakhill, Pictet, Varde, Iman Capital, Ibero Capital, Sareb, Divarian, Aliseda, Hispania, Via Célere, Inmoglaciar, Sotogrande, Aelca, Procisa, Nortia, Avintia, Hi Partners, Alua Hotels, Axiare, Testa, Elix, Klepierre o Grupo Carrefour entre otros.

- **Ana Hernandez-Ros**

Estudios Financieros (C.U.N.E.F.) y cuenta con estudios en el Executive Program de KELLOG GRADUATE SCHOOL OF MANAGEMENT (NORTHWESTERN U.), Chicago. En 2019, realizó el IE Senior Management Program. Fue vice-presidenta del departamento de Fusiones y Adquisiciones de Société Générale y anteriormente analista financiero en Goldman Sachs International.

Imparte cursos en masters y programas especializados en escuelas de negocios como IE, Garrigues, Universidad de Alcalá, Sagardoy Business School, EOI, y ESIC.

- **Alejandro Cremades  lvarez (Siemens Gamesa)**

Tiene 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, desempeñando actualmente el cargo de South Europe & Africa Real Estate Manager en SIEMENS GAMESA. Desde su puesto, lidera la estrategia inmobiliaria de la cotizada de energías renovables en materia de transacciones y desarrollos de oficinas, naves industriales y suelos.

Antes de GAMESA, Alejandro trabajó en diferentes multinacionales como KLEPIERRE, INDRA o HIPOGES desarrollando y gestionando productos inmobiliarios de todos los sectores: Residencial, Retail, Logístico y Hotelero.

Licenciado en Arquitectura en Universidad Polit cnica de Madrid (2011)
Valoración, financiación e inversión inmobiliaria, ISBIF (2016)
Gestión patrimonial de activos inmobiliarios, Instituto de Empresa (2017)

- **Iñigo Torroba Albiol (Urbanitae)**

Actualmente trabaja como Head of Real Estate en Urbanitae

Trabaj  en Colliers International como Associate director | Capital markets

Fue Assistant Manager de M&A Transaction Services en Deloitte.

Trabaj  también como Senior Analyst en EY en el departamento de M&A Transaction Advisory Services realizando los procesos de Due diligence en la compraventa de compa as de varios sectores (industrial y financiero).

Inició su carrera en Aguirre Newman.

- **José Ignacio Dengra (Tresmares Capital)**

Trabaja en Tresmares Capital como Director de Inversiones

Trabaj  en el equipo de Deuda Privada de Alantra Private Debt

Anteriormente en Nomura en los equipos de M&A (Madrid) y Leverage & Acquisition Finance (Londres)

GE Capital en las áreas de Real Estate, Leasing, Private Equity y Consumer Lending.

Doble licenciatura de ADE y Derecho en ICADE (E3).

BOLETIN DE INSCRIPCIÓN:

Seminario: CÁLCULO DE VIABILIDAD EN EXCEL DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

NOMBRE.....
APELLIDOS.....
.....
EMPRESA:.....
.....CARGO:.....
.....

DIRECCIÓN:
.....
CÓDIGO POSTAL.....

TELÉFONO:.....**E-**
mail.....

E-mail para remitir factura:.....

CUOTA DE SEMINARIO ASOCIADO ASPRIMA: 550€+ IVA (21%)

Cuota de Curso NO Asociado Asprima: 1.100 € + IVA (21%)

FORMA DE INSCRIPCIÓN:

1. Envío Boletín de Inscripción más resguardo de transferencia bancaria realiza al correo: s.gonzalez@asprima.es
2. Envío de Boletín de Inscripción y autorización para domiciliar el importe de la

inscripción en la cuenta bancaria del asociado.

- **NÚMERO DE CUENTA DE LA FUNDACION ASPRIMA**
 - **ES88-2100-1433-8102-0028-6962 (CAIXABANK)**

IMPORTANTE:

- Es imprescindible para la asistencia al seminario el abono previo de la cuota de inscripción.
 - **Las anulaciones deberán hacerse con cinco días de antelación.** La falta de asistencia a un seminario sin previo aviso no dará derecho a devolución del importe del mismo
- -----