



SEMINARIO: ANÁLISIS DE UN MODELO BUILD-TO-RENT: Construcción de un modelo Build-to-Rent en Excel

PROGRAMA

Ponentes: Jaime Gómez-Llera Pons-Sorolla y Ana Hernández-Ros Otamendi

Día 18 de junio: En horario de 9:00 a 14:00h

A. Breve introducción al Estudio de Viabilidad de una promoción inmobiliaria

En esta parte se refrescarán los conceptos clave utilizados a la hora de realizar un Estudio de Viabilidad inmobiliario, específicamente para el desarrollo de una promoción residencial.

- Se identificarán los principales costes incurridos para acometer la inversión, desde la compra del suelo hasta la finalización de las viviendas y legalización de las mismas.
- Se identificarán los trabajos e hitos más relevantes del proceso, se comentarán los plazos que los afectan, y la relación entre los mismos.
- Se explicarán las distintas fuentes de ingreso posibles (venta o alquiler), los calendarios de pago previstos y los costes asociados.
- Se introducirá brevemente a los distintos tipos de financiación que podrían intervenir en el proyecto:
 - o Financiación del IVA de la compra de suelo
 - o Crédito puente para la compra del suelo
 - o Crédito promotor
 - o Deuda mezzanine

B. Ejercicios previos: introducción a formulas y herramientas avanzadas de Excel

En esta parte se explicarán distintas fórmulas y herramientas de Excel que se han aplicado en el modelo, y se realizarán unos ejercicios prácticos previos:

- Formatos numéricos
- Formulas específicas de Excel (matemáticas, financieras, fechas, condicionales, etc.)
- Desplegables y agrupaciones.
- Explicación de formulaciones o trucos específicos utilizados frecuentemente en la modelización.

C. Caso práctico: Elaboración paso a paso de un modelo de EV avanzado (día 1)

Esta parte es la esencial del curso, y se desarrollará durante dos días. En ella se explicará cómo crear el modelo de Excel paso a paso, incidiendo en aspectos relacionados con su estructura, formato visual y modelización. Para ello se realizará un caso práctico que servirá de base para construir el modelo.

1. Punto de Partida: esquema de un Estudio de Viabilidad:

- a. Identificación de la información relevante a considerar referente al proyecto: parcela, proyecto arquitectónico y producto inmobiliario resultante
- b. Costes de la inversión. - identificación de todos los costes incurridos durante el proceso de desarrollo, agrupados según su naturaleza.
- c. Ingresos. - identificación de los ingresos derivados de la desinversión, tanto por la venta de activos a particulares como por la desinversión en bloque del edificio/proyecto.
- d. Ingresos y costes derivados del alquiler de los activos. - identificación de las fuentes de ingresos y costes asociados al alquiler.
- e. IVA. - explicación de su afectación a los costes de inversión y explotación.
- f. Fuentes de financiación. - identificación de las distintas fuentes de financiación que se pueden utilizar.

2. **Cumplimentación del EV estático en base al caso práctico**

- a. Información referente al proyecto: introducción de datos de la parcela, del proyecto arquitectónico y del producto inmobiliario resultante
- b. Costes de la inversión. - parametrización de las hipótesis clave para estimarlos, determinación de duraciones y plazos, y vinculación de los mismos a los hitos más relevantes.
- c. Ingresos. - estimación de los precios de venta, determinación de los plazos de comercialización necesarios y estimación del calendario de cobros.
- d. Ingresos y costes derivados del alquiler de los activos. - determinación de la renta bruta, parametrización y estimación de los costes asociados, y cálculo del resultado de explotación. Determinación del calendario de ocupación del edificio.
- e. IVA. – estimación de los parámetros sujetos a IVA (Repercutido y soportado)
- f. Fuentes de financiación. - parametrización y estimación de las condiciones de financiación de cada tipo de deuda.

3. **Venta o Alquiler.** ¿cómo afecta a los costes, ingresos o al calendario del proyecto el hecho de que la promoción sea para la venta o para el alquiler? Identificación de las diferencias y formulación para poder elegir la alternativa mediante un *desplegable*.

4. **Cálculo de los Flujos de Caja del Proyecto.** Formulación para distribuir los ingresos y costes del proyecto a lo largo del calendario en virtud de las hipótesis asumidas.

- a. Distribución lineal de un coste entre hitos determinados de inicio y fin
- b. Distribución de un coste por grado de avance (calculado directo o generación de variables ad-hoc)
- c. Liquidaciones periódicas

5. **Cálculo de los Flujos de Caja de la Financiación.** Formulación de los flujos de caja para los distintos tipos de deuda, teniendo en cuenta sus características:

- a. Disposición única vs disposición por tramos y/o grado de avance
- b. Liquidación de intereses periódica o capitalización de intereses (*PIK loan*)
- c. Amortización sujeta a hitos o amortización sujeta a disponibilidad de caja
- d. Pignoración de cantidades sujeta a diversas condiciones

6. **Elaboración de un Resumen Ejecutivo.** Diseño y formulación de un resumen ejecutivo que nos permita ver de forma agrupada la información más relevante que se puedan tener en cuenta a la hora de evaluar el proyecto, para facilitar la toma de decisiones.

- a. Resumen de magnitudes y de los principales *KPI's* del proyecto

- b. Gráficos y apoyos visuales para facilitar la interpretación de resultados
7. **Toma en consideración de la evolución del IPC o de los precios de mercado.** Comentario sobre las distintas formas de poder abordar la evolución dispar de ingresos y costes en el tiempo. Ejemplo de solución formulada.

Día 25 de junio: En horario de 9:00 a 14:00h

Durante el segundo día de curso se continuará con el caso práctico y con la elaboración del modelo de EV avanzado, iniciado la jornada anterior, hasta su completa finalización.

C. Caso práctico: Elaboración paso a paso de un modelo de EV avanzado (día 2)

Día 30 de junio: En horario de 9:00 a 14:00h

En la última sesión el curso se centrará en la explicación de un par de *soluciones de modelización* que, basándose en el modelo base generado, permiten hacerlo más práctico y sacarle un mayor rendimiento:

- D. Solución 1: Plantillas para informes.** Cómo crear de manera sencilla plantillas para informes, que puedan ser personalizadas y sean aplicables a distintos EV realizados.
- E. Solución 2: Escalabilidad.** Cómo analizar de forma conjunta proyectos que se van a desarrollar en varias fases, o cómo analizar o valorar una cartera de proyectos.