



CURSO/GUÍA PRÁCTICA ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	17
Introducción.	18
PARTE PRIMERA.	20
Fundamentos del Value-Add y la Financiación Alternativa en el Sector Inmobiliario	20
Capítulo 1: Conceptos Clave del Capital Value para Estrategias Value-Add	20
1. Definición y alcance del Capital Value	20
a. Diferencias con valor de mercado: capacidad de generación futura de flujos de caja ajustados a los costes de reposición y las perspectivas de revalorización.	20
b. Componentes principales.....	21
c. Importancia en decisiones Value-Add	21
2. Valor del terreno en contextos Value-Add	22
a. Métodos de valoración	22
b. Externalidades urbanas	22
c. Ajustes por normativa	22
3. Valor de las mejoras edificatorias	23
a. Coste de reposición	23
b. Depreciación y obsolescencia	23
c. Impacto de la calidad constructiva	24
4. Gastos de promoción y mantenimiento	24
a. Clasificación de costes	24
b. Proyección temporal de gastos	24
c. Estrategias de optimización	25
5. Métodos de valoración aplicados al Value-Add	25
a. Comparativo de mercado	25
b. Flujo de caja descontado	26
c. Residual dinámico	27
6. Ejemplo integral de cálculo de Capital Value	28
a. Datos de partida	28
b. Cálculos paso a paso.....	28
c. Interpretación de resultados	28
Capítulo 2: Contexto Macroeconómico y Tendencias que Impulsan el Value-Add y la Financiación Alternativa	29
1. Ciclos económicos y mercados inmobiliarios	29
a. Fases y señalización de ciclos	29
b. Comportamiento de valores y rentas.....	29
c. Estrategias contracíclicas Value-Add	29
2. Tipos de interés y acceso al crédito.....	30
a. Política monetaria y márgenes bancarios	30
b. Correlación con CAP rates	30
c. Impacto en el coste de financiación	30

3. Flujos de equity internacional hacia proyectos Value-Add	30
a. Origen de capitales	30
b. Tendencias geográficas	31
c. Drivers de atracción	31
4. Regulación y fiscalidad comparada	32
a. Tributación de no residentes	32
b. Regímenes SOCIMI y REIT	32
c. Incentivos a la rehabilitación	32
5. ESG y sostenibilidad en estrategias Value-Add	33
a. Criterios E-S-G relevantes	33
b. Certificaciones LEED/BREEAM	33
c. Impacto en valor y liquidez	34
6. Perspectivas de evolución del mercado	35
a. Demografía y teletrabajo	35
b. Digitalización y smart buildings	35
c. Escenarios a medio plazo	36
Capítulo 3: Due Diligence y Gestión de Riesgos en Proyectos Value-Add y Financiación	
Alternativa	38
1. Análisis legal-urbanístico	38
a. Licencias y conformidad normativa	38
b. Servidumbres y cargas	38
c. Derechos de tanteo y retracto	39
2. Auditoría técnica del activo	39
a. Estructura y cimentación	39
b. Instalaciones y sistemas	39
c. Informe de patologías	40
3. Riesgos de mercado y liquidez	40
a. Volatilidad de precios y rentas	40
b. Profundidad de mercado secundario	40
c. Estrategias de salida alternativas	41
4. Riesgos operativos y de gestión	41
a. Vacancia y morosidad	41
b. KPIs de explotación	42
c. Plan de mantenimiento preventivo	42
5. Coberturas y seguros	42
a. Pólizas multirriesgo y civil	42
b. Garantías de renta	43
c. Seguro de construcción (CAR)	43
6. Informe final de due diligence	43
a. Estructura recomendada	43
b. Matriz de riesgos	44
c. Recomendaciones de mitigación	44
PARTE SEGUNDA	45
Estrategias Value-Add para la Revalorización de Activos Inmobiliarios	45

Capítulo 4: Identificación de Oportunidades Value-Add en el Mercado Inmobiliario..... 45

1. Criterios de selección de inmuebles	45
a. Ubicación y demanda target	45
b. Estado físico y normativo	46
c. Potencial de reposicionamiento	46
2. Indicadores de subutilización del activo	46
a. Ratio de ocupación	46
b. Densidades de uso	47
c. Ineficiencias operativas	48
3. Evaluación micro-local y drivers de demanda	49
a. Demografía y poder adquisitivo	49
b. Competencia y comparables	49
c. Tendencias de consumo	50
4. Condiciones físicas y estructurales	51
a. Estructura portante	51
b. Instalaciones obsoletas	52
c. Potencial de ampliación	53
5. Análisis de viabilidad preliminar	54
a. Estimación de CAPEX	54
b. Proyección de OPEX	55
c. Márgenes objetivo	56
6. Herramientas de screening y scoring	56
a. Software de análisis masivo	56
b. Algoritmos de scoring interno	57
c. Checklists de descarte rápido	58

Capítulo 5: Planificación y Ejecución de Intervenciones Value-Add..... 60

1. Definición de alcance de reforma	60
a. Diagnóstico técnico	60
b. Objetivos de reposicionamiento	60
c. Plan director de obras	61
2. Plan de obra y cronograma	61
a. Fases críticas	61
b. Hitos de control	61
c. Gestión de contingencias	61
3. Gestión de proveedores y contratistas	62
a. Procesos de licitación	62
b. KPI de desempeño	62
c. Contratos y penalizaciones	62
4. Control de costes y plazos	62
a. Sistemas de seguimiento	62
b. Índices de desviación	63
c. Correctores de ruta	64
5. Integración de mejoras tecnológicas y ESG	65
a. Digital twins	65
b. Eficiencia energética	66



c. IoT y sensorización	67
6. Monitorización de KPI durante la ejecución	68
a. Avance físico vs. financiero.....	68
b. Calidad y seguridad	69
c. Informes a inversores	70
Capítulo 6: Estrategias de Salida y Maximización de Rentabilidad en Value-Add.....	71
1. Timing de venta y mercado objetivo	71
a. Ciclo y ventana de oportunidad.....	71
b. Segmentación de compradores.....	72
c. Estrategia de pricing	73
2. Estructuración de la operación de venta	74
a. Forward sale vs. asset deal	74
b. SPA y condiciones suspensivas	74
c. Fiscalidad de la transmisión	75
3. Marketing y posicionamiento del activo	76
a. Branding inmobiliario	76
b. Material comercial y virtual tours	77
c. Canales de difusión	78
4. Negociación y due diligence del comprador	80
a. Data room y disclosure	80
b. Revisión de garantías.....	81
c. Clausulado de cierre	82
5. Cálculo de plusvalías y retorno	83
a. IRR y múltiplos.....	83
b. Ajustes por impuestos	84
c. Distribución de resultados	85
6. Lecciones aprendidas	86
a. Éxitos y fracasos	86
b. Mejores prácticas	87
c. Aplicación a proyectos futuros	87
PARTE TERCERA.	89
Financiación Alternativa para Proyectos Value-Add	89
Capítulo 7: Capital Privado y Fondos Especializados para Value-Add	89
1. Vehículos de private equity inmobiliario.....	89
a. Estructura de GP-LP	89
b. Horizonte temporal	90
c. Políticas de distribución	91
2. Joint ventures y coinversiones.....	92
a. Estructuras societarias.....	92
b. Aportaciones de capital y control.....	93
c. Protocolos de salida.....	93
3. SOCIMIs y REITs orientados al Value-Add.....	94
a. Régimen legal y fiscal.....	94
b. Requisitos de diversificación	95

c. Casos de éxito	96
4. Due diligence de inversores de capital	97
a. Track-record y alignment.....	97
b. Reporting y transparencia	98
c. Covenants clave	98
5. Operaciones representativas	99
a. Mercado estadounidense.....	99
b. Mercado europeo.....	100
c. Mercado español	101
6. Ventajas e inconvenientes.....	102
a. Coste medio de capital	102
b. Flexibilidad estratégica	103
c. Riesgos de dilución	103
Capítulo 8: Deuda Mezzanine y Estructuras Híbridas en la Financiación Value-Add	106
1. Posición de la mezzanine en el capital stack.....	106
a. Características financieras	106
b. Derechos y garantías	106
c. Expectativas de retorno	107
2. Tramos de financiación y apalancamiento óptimo	107
a. Deuda senior	107
b. Deuda mezzanine	108
c. Equity sponsor	108
3. Covenants y garantías habituales	109
a. LTV máximos.....	109
b. DSCR mínimos	110
c. Trigger events	110
4. Rendimiento esperado vs. riesgo.....	111
a. Escalado de cupones	111
b. Participaciones en upside.....	112
c. Cláusulas de conversión.....	113
5. Comparativa con deuda senior tradicional	114
a. Coste efectivo	114
b. Flexibilidad de amortización.....	114
c. Valoración crediticia	115
6. Modelos de estructuración financiera.....	116
a. Plantillas de pro-forma	116
b. Sensibilidades de cobertura	117
c. Herramientas de simulación	117
Capítulo 9: Crowdfunding y Plataformas Digitales para Financiación Alternativa Value-Add.....	119
1. Modelos de crowdfunding (equity vs. debt).....	119
a. Características principales	119
b. Tipología de proyectos	119
c. Rentabilidad esperada	119
2. Regulación y plataformas líderes	120
a. Normativa europea ECSPR	120

b. Licencias nacionales	120
c. Gobernanza de plataformas	120
3. Perfil del inversor y ticket mínimo	120
a. Segmentación retail / pro	120
b. Riesgo percibido	120
c. Estrategias de diversificación	122
4. Due diligence y transparencia de proyectos	122
a. Información obligatoria	122
b. Auditorías externas	122
c. Reporte de avance	122
5. Casos de éxito en Value-Add	122
a. Proyecto retail España	122
b. Proyecto residencial EE. UU.	123
c. Proyecto hotelero Asia	124
6. Perspectivas y riesgos	125
a. Consolidación de mercado	125
b. Innovaciones fintech	126
c. Amenazas regulatorias	126
PARTE CUARTA.	128
Herramientas de Value-Add y Financiación Alternativa en el Sector Inmobiliario.....	128
Capítulo 10: Modelización Financiera para Proyectos Value-Add y Financiación Alternativa	128
FORMULARIO Nº 1 — Ficha de Proyecto Value-Add	128
Sección 1. Identificación del proyecto.....	128
Sección 2. Promotor y equipo	128
Sección 3. Parámetros clave del proyecto.....	129
FORMULARIO Nº 2 — Supuestos Financieros Principales	129
Sección 1. Inputs financieros iniciales	129
Sección 2. Supuestos de mercado	129
FORMULARIO Nº 3 — Resumen de Flujo de Caja Proyectado	129
Sección 1. Calendario de ingresos	129
Sección 2. Desembolsos CAPEX y OPEX.....	130
Sección 3. Valor residual y salida.....	130
CHECKLIST — Auditoría de Modelo Financiero	130
Sección 1. Integridad de Inputs	130
Sección 2. Cálculos y fórmulas	130
Sección 3. Presentación de resultados	130
CHECKLIST — Preparación de Informe para Inversores	131
Sección 1. Documentación adjunta	131
Sección 2. Indicadores clave destacados.....	131
Sección 3. Comunicación y envío	131
Capítulo 11: Checklists y Formularios Integrales para Value-Add y Financiación Alternativa	132
CHECKLIST — Due Diligence Legal-Urbanística	132
Sección 1. Documentación registral	132
Sección 2. Licencias y sanciones	132

Sección 3. Firma y validación.....	133
CHECKLIST — Auditoría Técnica y CAPEX	133
Sección 1. Inspección estructural	133
Sección 2. Equipamiento MEP	133
Sección 3. Estimación de inversiones	133
FORMULARIO Nº 4 — Cálculo de Capital Value	134
Sección 1. Campos obligatorios.....	134
Sección 2. Fórmulas automáticas	134
FORMULARIO Nº 5 — Planificación de Obra	134
Sección 1. Detalle de partidas	134
Sección 2. Cronograma integrado	134
Sección 3. Control de versiones	134
FORMULARIO Nº 6 — Modelo Financiero Simplificado	135
Sección 1. Hoja de supuestos	135
Sección 2. Cálculo de flujos	135
Sección 3. Indicadores clave.....	135
CHECKLIST — ESG y Certificaciones Verdes	135
Sección 1. Requisitos ambientales	135
Sección 2. Medidas sociales	135
Sección 3. Buen gobierno	136
Capítulo 12: Plantillas Contractuales y Documentación para Inversión Value-Add.....	137
FORMULARIO Nº 7 — Memorando de Entendimiento (MOU)	137
Sección 1. Datos de las partes	137
Sección 2. Objeto y exclusividad	137
Sección 3. Firma y vigencia.....	137
FORMULARIO Nº 8 — Acuerdo de Inversión (SPA / SHA).....	138
Sección 1. Condiciones precedentes	138
Sección 2. Representaciones y garantías.....	138
Sección 3. Mecanismos de ajuste.....	138
Sección 4. Firma y cierre.....	138
FORMULARIO Nº 9 — Contrato de Obra y Servicios	138
Sección 1. Alcance y plazos	138
Sección 2. Penalizaciones por demora	139
Sección 3. Garantías bancarias.....	139
Sección 4. Firma	139
FORMULARIO Nº 10 — Contrato de Financiación Alternativa	139
Sección 1. Términos principales de crédito	139
Sección 2. Covenants financieros	139
Sección 3. Derechos de aceleración	139
Sección 4. Firma	140
FORMULARIO Nº 11 — Contrato de Arrendamiento Tipo Value-Add	140
Sección 1. Identificación de las partes	140
Sección 2. Rentas variables e incentivos	140
Sección 3. Cláusulas verdes	140
Sección 4. Firma	140
CHECKLIST — Manual de Gestión Documental	141

Sección 1. Indexación digital	141
Sección 2. Controles de versiones	141
Sección 3. Acceso y seguridad	141
Capítulo 13: Software y Soluciones Digitales de Apoyo al Value-Add y la Financiación Alternativa	142
FORMULARIO Nº 12 — Evaluación de Plataforma de Análisis de Mercado.....	142
Sección 1. Identificación de la plataforma	142
Sección 2. Funcionalidades clave	142
Sección 3. Coste total de propiedad (TCO).....	142
Sección 4. Ciberseguridad y cumplimiento	143
CHECKLIST — Implementación BIM y Digital Twin.....	143
Sección 1. Modelado 3D.....	143
Sección 2. Gestión de activos	143
Sección 3. Simulación energética	143
CHECKLIST — Selección de Herramientas de Gestión de Obra	144
Sección 1. Planificación Gantt online	144
Sección 2. Control de costes en tiempo real	144
Sección 3. Comunicación con stakeholders	144
FORMULARIO Nº 13 — Configuración de Software de Modelización Financiera	144
Sección 1. Plantillas dinámicas	144
Sección 2. Automatización de reportes.....	144
Sección 3. Parámetros de usuario	145
FORMULARIO Nº 14 — Solicitud de Financiación Alternativa	145
Sección 1. Datos del solicitante	145
Sección 2. Detalles de la operación	145
Sección 3. Tokenización y smart contracts.....	145
CHECKLIST — Criterios de Selección de Software	146
Sección 1. Coste total de propiedad.....	146
Sección 2. Escalabilidad	146
Sección 3. Ciberseguridad	146
PARTE QUINTA.	147
Práctica del Value-Add y la Financiación Alternativa en el Sector Inmobiliario	147
Capítulo 14: Casos Prácticos Internacionales de Estrategias Value-Add y Financiación Alternativa	147
1. Proyecto retail en Madrid con capital norteamericano	147
a. Estrategia Value-Add	147
b. Estructura de financiación.....	147
c. Resultados obtenidos	148
2. Reposicionamiento de oficina en Londres con deuda mezzanine	148
a. Adquisición y plan de reforma.....	148
b. Covenant y triggers	148
c. Plusvalía final	148
3. Desarrollos multifamily en Nueva York vía crowdfunding.....	148
a. Modelo de financiación	148
b. Gestión del CapEX	148
c. Retorno para minoristas	149



4. Parque logístico en Varsovia financiado por fondo híbrido	149
a. Diagnóstico inicial.....	149
b. Mejora de ESG.....	149
c. Estrategia de salida.....	149
5. Hotel boutique en Lisboa con joint venture local-extranjera.....	149
a. Structuring del SPV	149
b. Reforma y branding.....	149
c. Indicadores de éxito	149
6. Conclusiones comparadas y transferibilidad	150
a. Factores comunes de éxito.....	150
b. Riesgos recurrentes.....	150
c. Buenas prácticas globales.....	151
Capítulo 15: Casos Prácticos de Estrategias Value-Add y Financiación Alternativa	152
Caso práctico 1. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Rehabilitación de pequeño edificio residencial en Oporto mediante crowdfunding europeo	152
Causa del Problema.....	152
Soluciones Propuestas.....	152
1. Crowdfunding europeo vía ECSPR	152
2. Emisión de deuda mezzanine con fondo de private debt.....	153
3. Subvención municipal para rehabilitación energética	153
Consecuencias Previstas.....	153
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	154
Lecciones Aprendidas.....	154
Caso práctico 2. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Reposicionamiento de edificio de oficinas en Berlín a través de sale & leaseback y préstamo senior verde.....	155
Causa del Problema.....	155
Soluciones Propuestas.....	155
1. Sale & leaseback con inquilino ancla	155
2. Préstamo sénior "verde" con LTV al 75 %.....	155
3. Financiación puente ("bridge loan") para anticipar flujos	156
Consecuencias Previstas.....	156
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	156
Lecciones Aprendidas.....	157
Caso práctico 3. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Desarrollos multifamily en Nueva York vía crowdfunding inmobiliario	158
Causa del Problema.....	158
Soluciones Propuestas.....	158
1. Crowdfunding inmobiliario equity/debt mixto	158
2. Joint venture con fondo local "affordable housing"	158
3. Préstamo "construction-to-perm" con línea mezzanine	159
Consecuencias Previstas.....	159
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	159
Lecciones Aprendidas.....	160
Caso práctico 4. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Renovación integral de parque logístico con fondo híbrido y financiación verde.....	161
Causa del Problema.....	161

Soluciones Propuestas.....	161
1. Joint venture con fondo híbrido europeo	161
2. Préstamo sindicado “verde”	161
3. Emisión de mini-bonos corporativos	162
Consecuencias Previstas.....	162
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	162
Lecciones Aprendidas.....	163

Caso práctico 5. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Rehabilitación de hotel boutique en Lisboa con joint venture luso-extranjera

Causa del Problema.....	164
Soluciones Propuestas.....	164
1. Joint venture luso-extranjera con fondo de hospitality management	164
2. Préstamo sénior “verde” con certificado EDGE	164
3. Emisión de mini-bonos corporativos en mercado español	165
4. Leasing operativo de equipamiento y mobiliario.....	165
Consecuencias Previstas.....	165
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	166
Lecciones Aprendidas.....	166

Caso práctico 6. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Transformación de local comercial de gran superficie en espacio de coworking y retail flexible

Causa del Problema.....	168
Soluciones Propuestas.....	168
1. Emisión de security tokens (tokenización inmobiliaria).....	168
2. Préstamo mezzanine con fondo especializado en real estate alternativo.....	168
3. Joint venture operativo con operador de coworking	169
4. Leasing financiero de equipamiento modular y mobiliario	169
Consecuencias Previstas.....	169
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	170
Lecciones Aprendidas.....	170

Caso práctico 7. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Expansión de centro comercial en Madrid con capital norteamericano.....

Causa del Problema.....	171
Soluciones Propuestas.....	171
1. Joint venture con fondo estadounidense de private equity	171
2. Préstamo sénior sindicado “core-plus”	171
3. Emisión de “retail bonds” en euros	172
4. Leasing financiero de instalaciones de “retailtainment”	172
Consecuencias Previstas.....	172
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	173
Lecciones Aprendidas.....	173

Caso práctico 8. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Conversión de edificio de oficinas en residencial multifamily mediante financiación alternativa y subvención pública

Causa del Problema.....	174
Soluciones Propuestas.....	174
1. Alianza estratégica con gestora de fondos europea especializada en conversión de uso.....	174
2. Financiación alternativa mediante plataforma internacional de real estate crowdfunding (equity)	174
3. Subvención pública por eficiencia energética y vivienda social.....	175
Consecuencias Previstas.....	175

Resultados de las Medidas Adoptadas.....	175
Lecciones Aprendidas.....	176

Caso práctico 9. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Adquisición de residencia de estudiantes mediante forward purchase y financiación alternativa en Ámsterdam

Causa del Problema	177
Soluciones Propuestas.....	177
1. Estructura de forward funding con garantías por hitos de obra.....	177
2. Financiación alternativa vía fondo de deuda inmobiliaria paneuropeo	177
3. Acuerdo de explotación anticipada con operador internacional.....	178
Consecuencias Previstas.....	178
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	178
Lecciones Aprendidas.....	179

Caso práctico 10. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Reactivación de edificio protegido mediante fondo de impacto social y mecanismos de rentabilidad compartida.....

Causa del Problema	180
Soluciones Propuestas.....	180
1. Financiación mediante fondo de impacto social europeo	180
2. Subvenciones locales y crédito blando para patrimonio protegido.....	180
3. Modelo de rentabilidad compartida con operadores culturales y de co-living	181
Consecuencias Previstas.....	181
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	181
Lecciones Aprendidas.....	182

Caso práctico 11. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Desarrollo de complejo de senior living en la Costa Azul con financiación estructurada y preventa parcial.....

Causa del Problema	183
Soluciones Propuestas.....	183
1. Financiación estructurada con fondo especializado en salud y longevidad	183
2. Preventa parcial con descuento por volumen a operadores geriátricos	183
3. Préstamo puente con garantía sobre reservas anticipadas	184
4. Leasing operativo de equipamiento médico y mobiliario común.....	184
Consecuencias Previstas.....	184
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	185
Lecciones Aprendidas.....	185

Caso práctico 12. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Rehabilitación y ampliación de edificio residencial en Bruselas con esquema de cofinanciación cooperativa y subsidios climáticos.....

Causa del Problema	186
Soluciones Propuestas.....	186
1. Cofinanciación participativa mediante emisión de títulos cooperativos	186
2. Subsidios climáticos y energéticos del Gobierno de Bruselas-Capital	186
3. Financiación alternativa a través de fundación de impacto ambiental y social.....	187
4. Modelo híbrido de alquiler solidario y propiedad compartida (cohousing)	187
Consecuencias Previstas.....	187
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	188
Lecciones Aprendidas.....	188

Caso práctico 13. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR

INMOBILIARIO." Desarrollo de parque empresarial mixto en Lisboa con tokenización y smart contracts	189
Causa del Problema	189
Soluciones Propuestas.....	189
1. Tokenización del equity mediante plataforma regulada europea	189
2. Automatización de flujos financieros mediante smart contracts	189
3. Acuerdo de explotación con operador tecnológico internacional.....	190
4. Financiación complementaria mediante stablecoins ancladas al euro.....	190
Consecuencias Previstas.....	190
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	191
Lecciones Aprendidas	191
 Caso práctico 14. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Reposicionamiento de edificio de uso mixto en Tokio con financiación sindicado y subvención gubernamental.....	192
Causa del Problema	192
Soluciones Propuestas.....	192
1. Préstamo sindicado internacional "core-plus"	192
2. Subvención del Gobierno Metropolitano de Tokio	192
3. Emisión de bonos verdes locales	193
4. Joint venture con operador coworking japonés	193
Consecuencias Previstas.....	193
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	194
Lecciones Aprendidas	194
 Caso práctico 15. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Conversión de nave industrial en hub logístico urbano en Hamburgo con sale & leaseback y préstamo verde.....	195
Causa del Problema	195
Soluciones Propuestas.....	195
1. Sale & leaseback con operador logístico ancla	195
2. Préstamo "KfW Green Logistics"	195
3. Emisión de "mini-bonos logísticos"	196
4. Joint venture con operador de "last mile"	196
Consecuencias Previstas.....	196
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	196
Lecciones Aprendidas	197
 Caso práctico 16. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Desarrollo de microapartamentos Coliving en Estocolmo mediante equity crowdfunding y préstamo participativo	198
Causa del Problema	198
Soluciones Propuestas.....	198
1. Equity crowdfunding	198
2. Préstamo participativo de entidades de vivienda social	198
3. Leasing operativo de mobiliario y sistemas domóticos	199
4. Préstamo senior sindicado internacional.....	199
Consecuencias Previstas.....	199
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	199
Lecciones Aprendidas	200
 Caso práctico 17. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Rehabilitación de antigua Estación del Norte en Barcelona para hub cultural	201
Causa del Problema	201

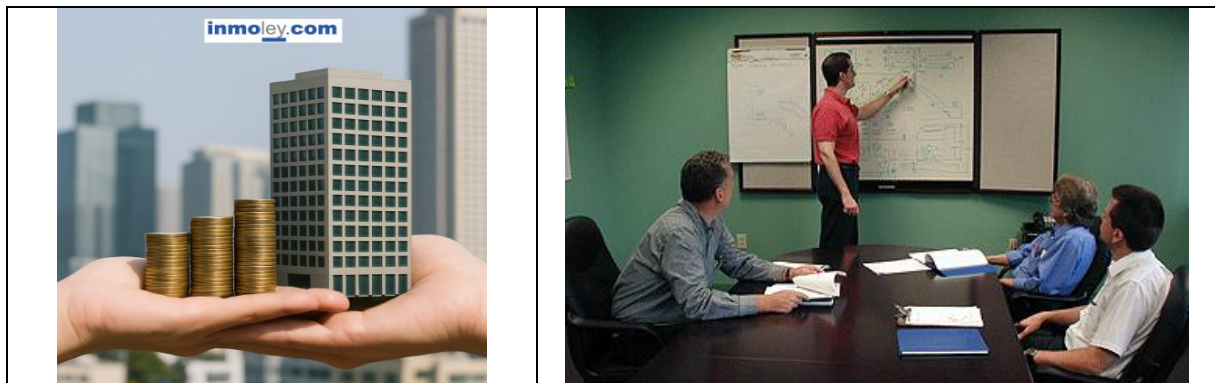
Soluciones Propuestas.....	201
1. Préstamo participativo cultural (crowdlending)	201
2. Emisión de bonos culturales municipales	201
3. Joint venture con fundación de arte contemporáneo	202
4. Leasing operativo de equipamiento museístico	202
Consecuencias Previstas.....	202
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	203
Lecciones Aprendidas.....	203
Caso práctico 18. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Expansión de campus universitario en Atenas mediante bonos verdes y préstamo del BEI.....	204
Causa del Problema.....	204
Soluciones Propuestas.....	204
1. Emisión de Green Bonds universitarios	204
2. Préstamo del Banco Europeo de Inversiones (BEI)	204
3. Subvención de Horizonte Europa.....	205
4. Leasing operativo de equipamiento TIC y mobiliario escolar	205
Consecuencias Previstas.....	205
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	206
Lecciones Aprendidas.....	206
Caso práctico 19. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Revalorización de edificio de oficinas AAA en Madrid mediante préstamo ESG y securitización de rentas	207
Causa del Problema.....	207
Soluciones Propuestas.....	207
1. Préstamo ESG vinculado a indicadores de eficiencia.....	207
2. Securitización de flujos de renta (RMBS)	207
3. Equity crowdfunding para retrofit y digitalización.....	208
4. Leasing financiero de mobiliario y tecnología smart building.....	208
Consecuencias Previstas.....	208
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	209
Lecciones Aprendidas.....	209
Caso práctico 20. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Rehabilitación de bloque residencial de alquiler asequible en Varsovia con fideicomiso de inversión social y préstamo comunitario	210
Causa del Problema.....	210
Soluciones Propuestas.....	210
1. Fideicomiso de Inversión Social (SIT) con fondo de impacto	210
2. Préstamo comunitario de banco cooperativo	210
3. Subvención de la Unión Europea para renovación urbana.....	211
4. Equity crowdfunding social	211
Consecuencias Previstas.....	211
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	211
Lecciones Aprendidas.....	212
Caso práctico 21. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Reposicionamiento de hotel histórico en Viena mediante REIT y emisión de bonos respaldados por ingresos	213
Causa del Problema.....	213
Soluciones Propuestas.....	213
1. Emisión de participaciones en REIT especializado	213

2. Emisión de bonos hoteleros respaldados por ingresos (HIB).....	213
3. Préstamo "Green Hospitality" con etiqueta ESG	214
4. Leasing operativo de mobiliario y equipamiento wellness	214
Consecuencias Previstas.....	214
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	215
Lecciones Aprendidas.....	215
Caso práctico 22. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Conversión de viviendas turísticas en Florencia mediante joint venture, crowdlending y préstamo público	216
Causa del Problema	216
Soluciones Propuestas.....	216
1. Joint venture con fondo turístico internacional.....	216
2. Crowdlending para renovación y digitalización	216
3. Préstamo público a través del ICO (Italia) para rehabilitación patrimonial	217
4. Leasing operativo de equipamiento domótico y security	217
Consecuencias Previstas.....	217
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	218
Lecciones Aprendidas.....	218
Caso práctico 23. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Conversión de antiguo hospital en complejo cohousing intergeneracional en Barcelona	219
Causa del Problema	219
Soluciones Propuestas.....	219
1. Joint venture con fondo de impacto social	219
2. Subvención URBACT+ para regeneración urbana	219
3. Préstamo mezzanine con fondo de vivienda cooperativa	220
4. Crowdfunding social de "mini-bonos comunitarios"	220
Consecuencias Previstas.....	220
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	221
Lecciones Aprendidas.....	221
Caso práctico 24. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Conversión de edificio bancario histórico en Lisboa en Fintech Hub.....	222
Causa del Problema	222
Soluciones Propuestas.....	222
1. Joint venture con fondo de capital riesgo fintech.....	222
2. Subvención del Fondo Europeo de Innovación Digital (Digital Europe)	222
3. Emisión de bonos corporativos "Tech Bonds"	223
4. Leasing operativo de infraestructuras TIC y mobiliario modular	223
Consecuencias Previstas.....	223
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	224
Lecciones Aprendidas.....	224
Caso práctico 25. "ESTRATEGIAS VALUE-ADD Y FINANCIACIÓN ALTERNATIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO." Desarrollo de complejo multifamily en Ciudad de México mediante fondo de infraestructura urbana y bonos verdes	225
Causa del Problema	225
Soluciones Propuestas.....	225
1. Joint venture con fondo de infraestructura urbana.....	225
2. Préstamo verde con Banco de Desarrollo de América Latina (CAF)	225
3. Emisión de bonos verdes de desarrollo urbano.....	226
4. Crowdfunding local de equity participativo	226



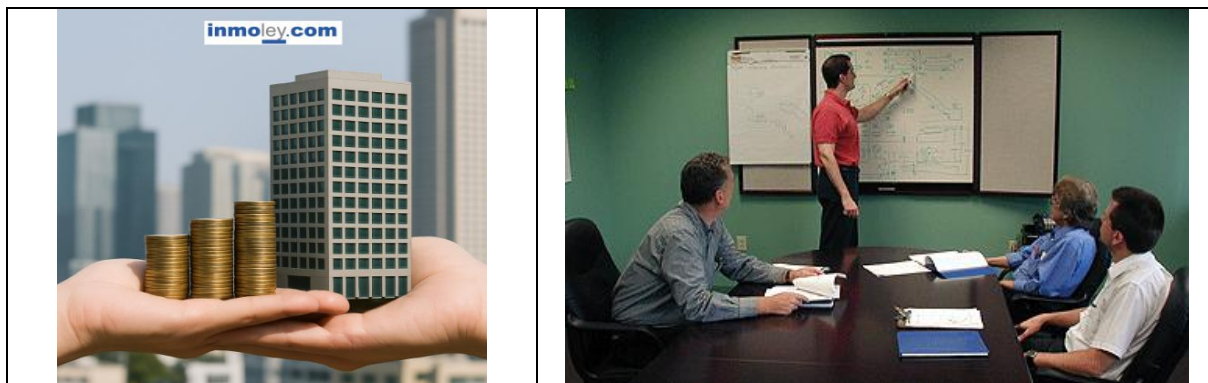
Consecuencias Previstas.....	226
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	227
Lecciones Aprendidas.....	227

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Conceptos fundamentales del Capital Value en estrategias Value-Add.
- Técnicas de valoración de terrenos y mejoras edificatorias.
- Métodos de valoración: comparativo de mercado, flujo de caja descontado y residual dinámico.
- Impacto del contexto macroeconómico y tipo de interés en la financiación.
- Due diligence legal, auditoría técnica y gestión de riesgos.
- Criterios de selección e identificación de oportunidades Value-Add.
- Planificación y gestión de reformas: cronograma, control de costes y proveedores.
- Integración de criterios ESG y soluciones tecnológicas.
- Estrategias de salida y maximización del retorno de la inversión.
- Modelización financiera con plantillas, formularios y checklists.
- Estructuras de financiación alternativa: deuda mezzanine, crowdfunding y capital privado.
- Aplicación práctica mediante casos de éxito internacionales.

Introducción.



¡Bienvenido a la guía definitiva de Estrategias Value-Add y Financiación Alternativa! Aquí encontrarás todo lo necesario para convertir inmuebles con potencial latente en oportunidades de alto rendimiento:

Descubre el verdadero valor

Aprende a medir el Capital Value más allá del precio de mercado: domina flujos de caja descontados, métodos residuales y cálculos de reposición. Comprenderás cómo cada reforma, optimización operativa o certificación ESG se traduce en euros adicionales al vender o refinanciar.

Anticipa y aprovecha los ciclos

Identifica con antelación las fases del ciclo inmobiliario: serás capaz de entrar en el momento justo, mitigar los riesgos de tipos de interés y navegación contracíclica, y aprovechar las tendencias de teletrabajo, digitalización y edificios inteligentes para destacar sobre la competencia.

Minimiza riesgos, maximiza control

Diseña tu due diligence integral: urbanística, técnica, legal y de mercado. Aprende a estructurar matrices de riesgo, negociar covenants de deuda mezzanine y blindar tus inversiones con seguros y garantías. Así, cada paso estará respaldado por datos y buenas prácticas.

Actúa con agilidad y precisión

Localiza activos subutilizados, elabora un plan maestro de reposicionamiento, contrata y coordina a proveedores con KPIs claros. Con nuestros checklists y plantillas, controlarás costes y plazos al detalle, asegurando entregas impecables y resultados medibles.



Diseña la financiación perfecta

Combina private equity, deuda sénior, mezzanine y crowdfunding para optimizar tu coste medio de capital. Descubre cómo estructurar SPVs, SOCIMIs, REITs, "mini-bonos" y tokenizaciones que atraigan inversores globales y abran nuevas ventanas de liquidez.

Inspírate en éxitos reales

Consulta casos en Madrid, Londres, Nueva York, Lisboa y otros mercados: cada ejemplo incluye estructura financiera, cifras clave y lecciones prácticas para replicar con éxito tus propias operaciones.

Si quieres elevar tus retornos, diferenciarte como profesional y liderar el mercado Value-Add, aquí tienes la hoja de ruta completa: teoría condensada, herramientas operativas y un manual de supervivencia para cada fase del proyecto. ¡No esperes más: dale un giro rentable a tus inversiones inmobiliarias!