



I Congreso EECN
Edificios Energía Casi Nula
Madrid, 7-8 Mayo 2012

Inversión y financiación de proyectos de EECN con el modelo ESE

Ruperto Unzué Aranda

Socio Director de Crosscheck y Director General
Crosscheck Capital Partners SGECR, S.A.

Organizan:



GRUPOTECMARED



sd europe
SOLAR DECATHLON



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**

Estrictamente Privado y Confidencial



I Congreso EECN
Edificios Energía Casi Nula
Madrid, 7-8 Mayo 2012

Rehabilitación Energética de Edificios con objetivo de Energía Casi Nula



• Intereses



- ✓ reducir el consumo y la dependencia energética hacia EEEN
- ✓ aprovechamiento de energías renovables
- ✓ reducir la demanda energética con medidas pasivas
- ✓ aprovechar el uso del edificio y aumentar su valor
- ✓ mejorar la calidad de los espacios y el confort de los ocupantes

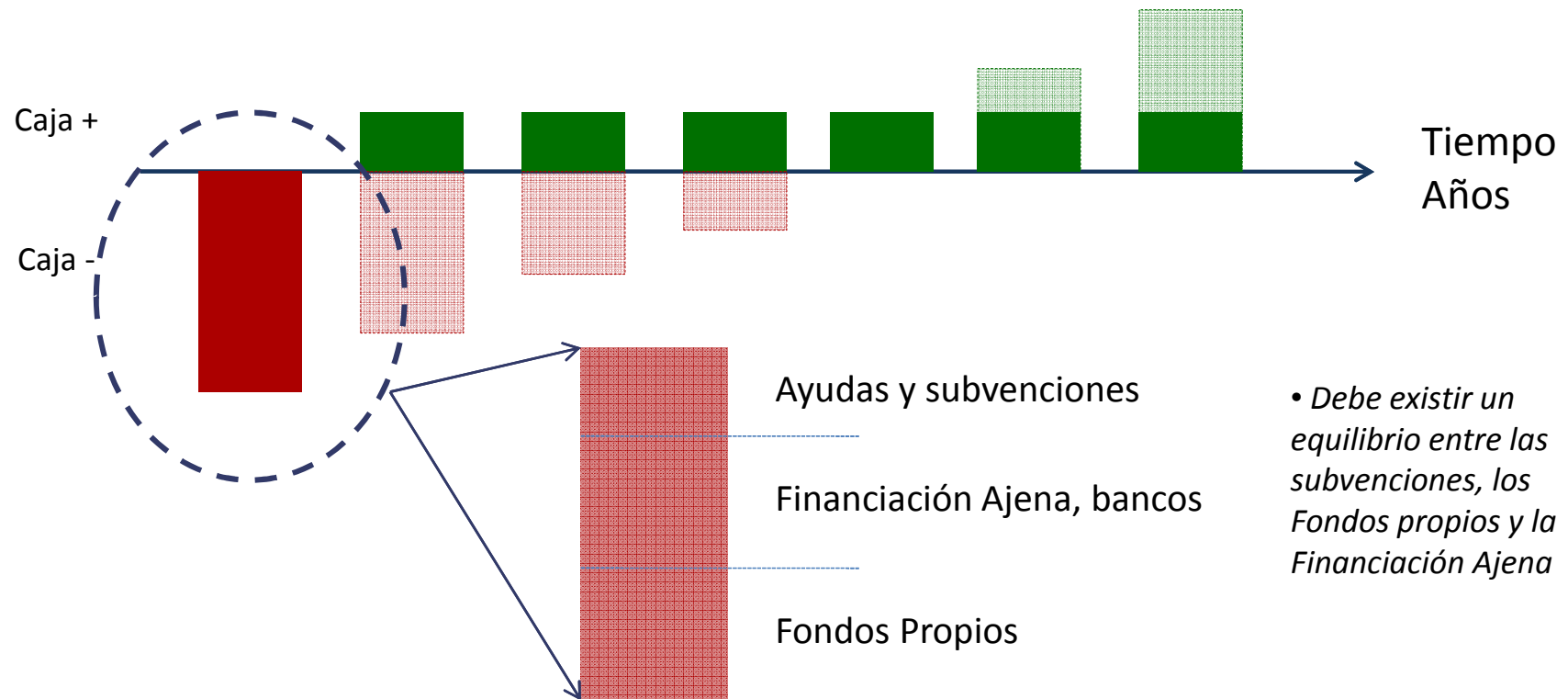
• Barreras



- ✓ realizar importantes inversiones de inicio
- ✓ aguantar paybacks largos
- ✓ financiación y capitalización limitada
- ✓ complejidad de la rehabilitación de edificios existentes

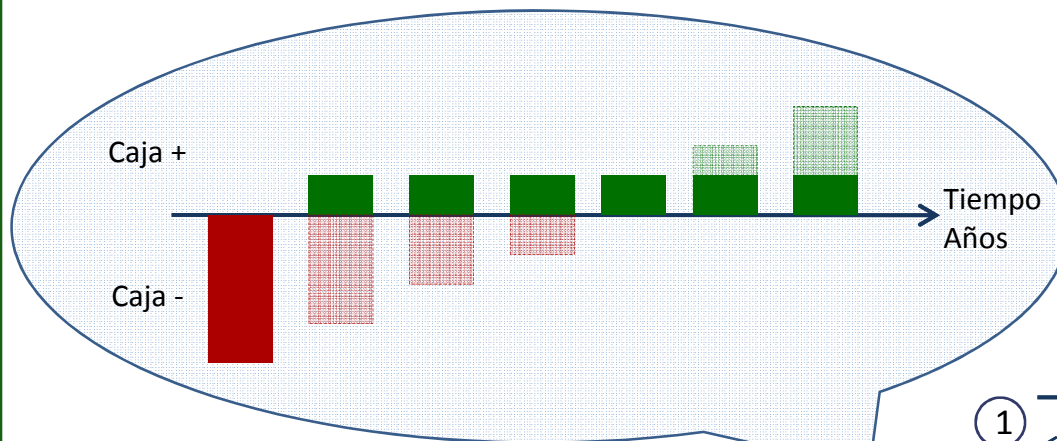


Viabilidad Económico Financiera de proyectos de EECN con el modelo ESE

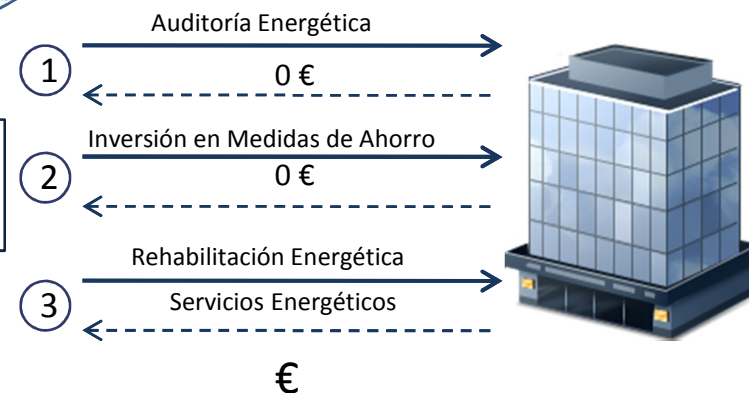


La rehabilitación energética con el modelo ESE puede ser el vector de proyectos de EECN

- Financieramente supone un importante esfuerzo ya que las primeras fases suponen importantes inversiones que aún no generan ingresos con los ahorros



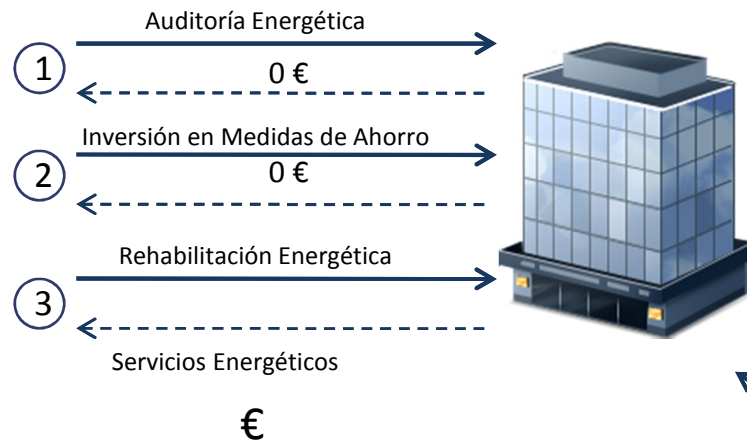
ESE



Tipología de proyectos en España con la ambición de ser EECN, candidatos al modelo ESE

- *Financieramente supone un importante esfuerzo ya que las primeras fases suponen importantes inversiones que aún no generan ingresos con los ahorros*

ESE



Certificaciones Sostenibles

BREEAM[®] ES



Certificaciones de Bajo Consumo Energético



Casos de proyectos de EECN fuera de España financiados con el modelo ESE/ ESCO



¿Cómo componemos esos Flujos de Caja?

+ Ingresos:	Calculados en base al contrato de Servicios Energéticos firmado y corresponderán, en función de la modalidad del mismo a la cuota periódica pactada, y en su caso la parte del ahorro compartido una vez realizada la medida y verificación del mismo
- Inversión:	Será el coste de la rehabilitación energética con la implantación de las medidas de Ahorro y Eficiencia propuestas en el proyecto. Es una salida de caja que se producirá en principio una sólo vez y su cuantía será significativa en relación al proyecto
- Consumos:	El coste de la energía consumida para poder cumplir con los requisitos de suministro establecidos en el contrato.
- Costes Operativos:	Los costes asociados a la prestación del servicio, ya sean costes de personal o de cualquier otro tipo
- Costes Fijos:	En caso de que exista una estructura fija en la empresa que deba repercutirse al proyecto en concreto
- Costes Financieros:	Según la estructura de financiación pactada, los costes y comisiones que haya que abonar al banco financiador
- Inversión en reposición:	La inversión en la sustitución o reparación de cualquier elemento vinculado a la prestación del servicio que no pueda trasladarse al propietario del edificio en virtud del contrato
- Impuestos	En función del Beneficio contable generado
Flujo de Caja Neto:	Lo calcularemos con carácter anual para comprobar la rentabilidad del proyecto en términos de TIR o el Payback

Modalidades de Financiación de proyectos de EECN

Subvenciones y ayudas públicas

- En España, es el IDAE a través de sus distintos programas el mayor impulsor de las ayudas vinculadas a la Eficiencia Energética y a las ESEs. Se pueden solicitar distintas líneas según la tipología de proyectos.

Opciones de Financiación

- **Préstamos o créditos con garantía personal:** Aquellos que dependen de la solvencia y capacidad crediticia de quien los solicita y no tienen garantías adicionales
- **Leasings o rentings de equipamientos:** Financiación para la compra de activos fijos dónde además de la garantía personal existe una garantía real en los activos
- **Project finance:** Se trata de esquemas de financiación dónde la principal garantía la constituyen los flujos de caja futuros del proyecto. Se utilizan sobre todo para la financiación de infraestructuras y grandes inversiones

Opciones de Capitalización

Al referirnos a socios financieros existen distintos tipos de inversores o coinversores que podemos clasificar en:

- **Inversores Privados o Business Angels:** Aquellas personas que creen en un proyecto y dónde aportan capital y complementan gracias a su experiencia.
- **Capital Riesgo:** Distintas variedades de participación temporal en empresas y proyectos, se suelen clasificar por la madurez del proyecto: Venture, Private Equity
- **Fondos de Infraestructuras:** Fondos de Inversión en formato capital riesgo u otros que se dedican a invertir o coinvertir en grandes proyectos de infraestructuras
- **Fondos de Inversión:** Normalmente no invierten en Proyectos o Empresas, invierten en otro tipo de activos financieros

Adecuación de la Financiación de proyectos de EECN con el modelo ESE ...

Subvenciones y ayudas públicas

- Hay un importante apoyo nacional y europeo al sector, a través de distintos instrumentos si bien las AAPP se encuentran en un momento de restricción del gasto y reducción de subvenciones.

Modalidades de Financiación Ajena

- **Préstamos o créditos con garantía personal:** En estos momentos los criterios de análisis son tremendamente restrictivos
- **Leasings o rentings de equipamientos:** Plantea dificultades cuando no son activos útiles por si mismos, o cuando un proyecto contempla un conjunto de equipos e instalaciones vinculadas como suele ser el caso de las MAEs
- **Project finance:** Como filosofía encajaría de pleno si bien el reducido tamaño de los proyectos y la ausencia de casos reales provoca que hoy la opción prácticamente no exista para los proyectos ESE

Socios Financieros

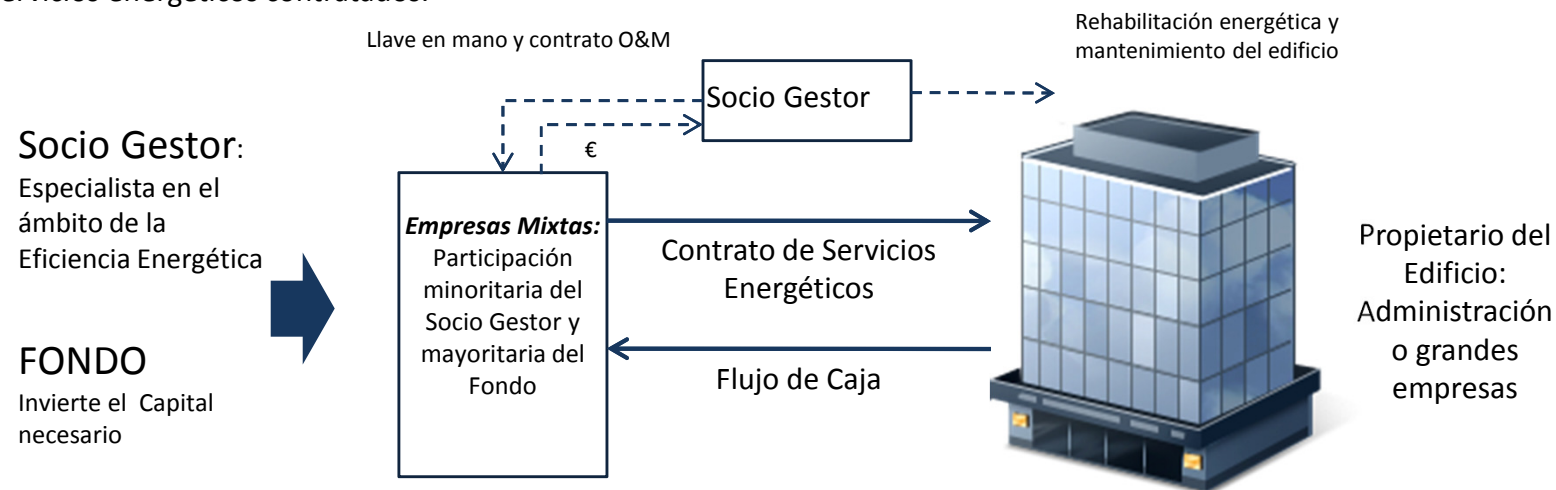
Al referirnos a socios financieros existen distintos tipos de inversores o coinversores que podemos clasificar en:

- **Inversores Privados o Business Angels:** Existe interés en el sector y por tanto hay inversores interesados en este tipo de proyectos
- **Capital Riesgo:** Puede ser una buena alternativa si bien en ocasiones la rentabilidad es reducida para este tipo de inversión.
- **Fondos de Infraestructuras:** La dimensión es claramente insuficiente para Fondos que invierten en infraestructuras
- **Fondos de Inversión:** No es aplicable para este tipo de activos

Green Buildings Equity Fund I

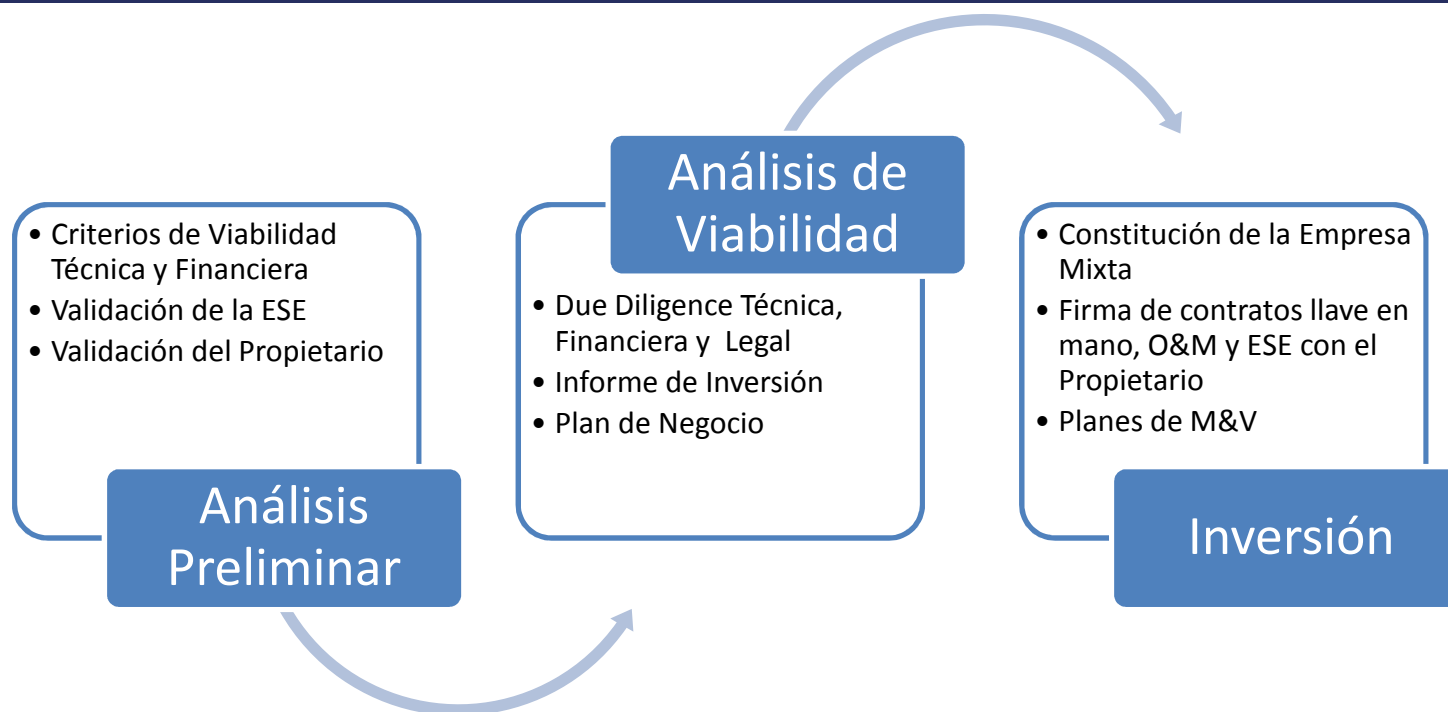
Estructura de Inversión

- Green Buildings Equity Fund I es un Fondo de Capital Riesgo que invierte conjuntamente con Socios Gestores especialistas en Eficiencia Energética en empresas que puedan desarrollar uno o varios proyectos a través del modelo ESE/ESCO obteniendo retorno gracias a los ahorros generados en el consumo energético de los edificios.
- El Objetivo del Fondo es invertir en **“empresas mixtas”** participadas por el Socio Gestor y por el Fondo, que será quien aporte el capital necesario para el desarrollo de los proyectos.
- Las **“empresas mixtas”** actúan como eje central de la operación y contratan el **proyecto “llave en mano” y la Operación y Mantenimiento al propio Socio Gestor u otros proveedores.**
- El propietario del Edificio firma el contrato con la **“empresa mixta”** a quien paga periódicamente por el suministro y/o los servicios energéticos contratados.



Green Buildings Equity Fund I

Proceso de Inversión y Aplicación de Proyectos por medio de las ESEs





I Congreso EECN
Edificios Energía Casi Nula
Madrid, 7-8 Mayo 2012

Muchas Gracias

Ruperto Unzué Aranda

runzue@crosscheck.es

crossCheck⁺

THINK GLOBAL

Organizan:



GRUPOTECMARED



sd europe
SOLAR DECATHLON



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**

Estrictamente Privado y Confidencial



I Congreso EECN
Edificios Energía Casi Nula
Madrid, 7-8 Mayo 2012