

**Aquí.  
Ahora.  
Contigo.**

**gesvalt®**





# Contenidos

O1 Nosotros .....	4
O2 Real State Advisory Services .....	8
O3 Corporate Advisory Services .....	16

01

**Nosotros**



## Expertos

Más de **25 años de experiencia** en consultoría y valoración.



## Cobertura nacional e internacional

Cobertura nacional e internacional con **16 oficinas en España y con presencia en 14 países** con desarrollo de actividades en **más de 40 ciudades de todo el mundo.**



## Miembro de VRG (Valuation Research Group)

Es una red independiente y global de servicios de valoración de empresas y de activos. Con **más de 50 oficinas** en USA, LATAM, Centro América, Asia, Australia y Europa, **ofrece una cobertura global a todos sus clientes.**



## Miembro de Praxi Valuations Network

Es una **red internacional** especializada en la valoración de activos inmobiliarios, industriales y empresariales, con una sólida **cobertura en toda Europa.** Su principal actividad se centra en la valoración de activos y préstamos, así como en la realización de due diligence.

Acreditado por:



BANCODE ESPAÑA



Miembro de:





# Servicios gesvalt®

## REAL ESTATE ADVISORY SERVICES



## CORPORATE ADVISORY SERVICES



02

# Real Estate Advisory Services





## Valoración y Tasación

- Tasaciones - Mercado hipotecario español (ECO)
- Valoraciones - Mercado internacional (RICS-IVS, IFRS)
- Portfolios (NPL, REO)
- Valoraciones Automáticas (AVMs)

## Sostenibilidad



- Análisis ESG y sostenibilidad en activos inmobiliarios
- Due diligence medioambiental
- Procesos de descarbonización
- Asesoramiento a empresas sujetas a NFRD

# REAL ESTATE ADVISORY SERVICES



## Consultoría

- Asesoramiento SOCIMIs
- Estudios de mercado y viabilidad
- Consultoría urbanística técnica y legal



## Consultoría en edificación

- Project Monitoring
- Due Diligences (técnica y legal)
- Informes de Experto

# Valoración y Tasación | Valuation



## Tasación Inmobiliaria ECO

La tasación corresponde a la circular Banco de España de 8O5/2OO3. Finalidades:

- Garantía hipotecaria de créditos o préstamo.
- Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
- Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.
- Valoración de los inmuebles propiedad de las Entidades Financieras, garantías inmobiliarias o inmuebles adjudicados.



## Valoraciones RICS (IVS)

Valoraciones de conformidad con los estándares internacionales RICS-IVS, globalmente reconocidas por su alta calidad, y que se solicitan para las siguientes finalidades:

- Financiación.
- Determinación del valor en adquisiciones y venta.
- Valoración a efectos contables, legales y fiscales.
- Valoración de carteras y Due Diligence.



## Valoraciones Automatizadas AVMs

Valoración masiva de carteras por métodos estadísticos, que se solicitan para las siguientes finalidades:

- Estimación de valor de inmueble VENTA Y RENTA.
- Valoración de carteras con finalidad de adquisición y/o gestión, así como finalidad regulatoria.
- Evaluación y/o monitorización de carteras
- Elaboración de índices de mercado.



## NPLs y REOs

Valoración de portfolios NPL/REO para todo tipo de activos: Residencial, Retail, Hoteles, Oficinas, Industriales, Logística, Suelos y Obra en curso, etc.

- Asesoramiento en la estrategia de inversión/ desinversión de portfolios (Riesgo/ Rentabilidad/ Liquidez).
- Análisis y valoraciones de garantías de NPLs.
- Valoración estadísticas, desktop, drive-by, y full report.

# Consultoría | Advisory



## Asesoramiento SOCIMIs

Acompañamiento integral en la valoración de SOCIMIs:

- Proceso de cotización en mercados (BME Growth, Euronext, etc.).
- Valoración de los Activos inmobiliarios (ECO/RICS).
- Valoración de la Sociedad bajo estándares acreditados internacionalmente.
- Actualización del Valor (semestral/anual).
- Due Diligence de Activos.



## Consultoría Urbanística

Acompañamiento a inversores y administraciones públicas durante todo el proceso de transformación jurídico y técnica del suelo, a través de:

- Apoyo, asesoramiento y gestión de Juntas de Compensación.
- Análisis y revisión de propuestas de Actuaciones Técnicas.
- Análisis y Valoración de expropiaciones.
- Elaboración y tramitación de planeamiento.



## Estudios de mercado y viabilidad

Acompañamiento a inversores durante todo el ciclo de vida de los proyectos inmobiliarios a través de:

- Realización de estudios de mercado (oferta/demanda) de cualquier clase de activo.
- Establecimiento de la estrategia y fórmulas de salida de activos de fondos y entidades financieras.
- Definición del producto comercialmente más adecuado en cada situación.

# Consultoría en edificación | Building Surveying



Acompañamos a inversores en procesos de inversión o desinversión de edificios dando confort sobre cualquier aspecto técnico con nuestros informes de Due Diligence de las siguientes especialidades:

- Técnica y urbanística.
- Estructural.
- Medioambiental.
- Legal y Financiera.
- Documental y de Proyecto.
- CAPEX.



- RICS accredited building's statement report.
- RICS accredited building's reinstatement valuation.
- Informe de evaluación de edificios (IEE).
- Informes de vida útil inmobiliaria (finalidad fiscal).
- Informes de exención de IVA en rehabilitación.



Monitorización técnica, económica y administrativa de promociones financiadas para prevenir riesgos y asegurar su finalización con éxito:

- El estado del avance del proyecto en sus diferentes fases.
- El plan de viabilidad de la promoción financiada.
- Herramienta online de monitorización en tiempo real.

# Sostenibilidad | ESG



## Análisis ESG y sostenibilidad en activos inmobiliarios

Realizamos auditorías energéticas desde su versión más simplificada (CEE) hasta la más completa auditoría energética de diagnóstico. Asesoramos en el proceso de calificación del edificio según las principales certificaciones internacionalmente reconocidas.



## Due diligence medioambiental

La compañía cuenta en su plantilla con expertos en estas auditorías enfocadas al tratamiento de residuos, contaminación de suelo, aspectos hidrogeológicos, y la detección de agentes altamente contaminantes como el plomo o el radón.



## Procesos de descarbonización

Aplicando el enfoque general del Análisis de Ciclo de Vida, y en base a un diagnóstico inicial, proponemos medidas correctoras para la reducción de la huella de carbono, huella de agua y huella ambiental. Tanto en actividades como en productos.



## Asesoramiento a empresas sujetas a NFRD

Desde el 1 de enero de 2022, un mayor número de empresas están sujetas a la directiva de reporte de información no financiera. Gesvalt asesora a sus clientes en la elaboración del Estado de Información No Financiera (EINF), así como en el cumplimiento de las obligaciones de divulgación de información para aquellas empresas con actividades elegibles según la taxonomía europea.

03

# Corporate Advisory Services





## Valoración

- **Empresas** (EV, equity, deuda) y **negocios**
- **Activos intangibles**
- **Activo inmovilizado** (maquinaria y equipos)
- **Startups**
- **Proyectos de energías renovables**



## Conflictos y Reclamaciones

- **Opiniones de expertos**
- **Informes periciales**
- **Informes de arbitraje**

# CORPORATE ADVISORY SERVICES



## Impuestos y Contabilidad

- **Test de deterioro**
- **Precios de transferencia**
- **Reconciliaciones físico-contables**



## Corporate Finance

- **PPAs** (Asignación contable de los precios de compra)
- **IBRs** (Revisión independiente de planes de negocio)
- **IPOs-Listing** (Salidas a cotización)

# Valoración | Valuation



## Valoración de Empresas

Valoramos empresas para distintas finalidades:

- Búsqueda de liquidez: salidas a bolsa, préstamos con garantías financieras, reestructuración de deuda.
- Conflictos societarios: sucesiones, separaciones, exclusión de minoritarios, expedientes de regulación.
- Estratégicas: desinversiones, M&A, planes de expansión.
- Fiscales: determinación de plusvalía o minusvalía por venta de participaciones, garantía en aplazamiento de pago.
- Contables: test de deterioro.



## Activo Inmovilizado

Realizamos la valoración para todo tipo de activos inmovilizados para las siguientes finalidades:

- Refinanciación/garantías prendarias.
- Determinación de las sumas aseguradas en pólizas de daños.
- Compra-venta en operaciones corporativas.
- Procesos de combinaciones de negocio.
- Análisis de vida útil/políticas de amortización de activos.
- Auditorías.
- Siniestros.
- Justificación de ayudas públicas.



## Activos intangibles

Valoramos todo tipo de intangibles como marcas, patentes, concesiones y fondos de comercio:

- Finalidades estratégicas: Royalties, franquicias, licencias, cesión total o parcial.
- Finalidades contables: Activación en balance, asignación en el precio de compra (PPA), test de deterioro.
- Fiscales: Precios de transferencia, Garantías en aplazamiento de pago.
- Financieras: Garantía hipoteca mobiliaria y prenda.
- Legales: litigios, lucros cesantes.

# Impuestos y Contabilidad | Tax & Accounting



## Test de deterioro

Acompañamiento a corporaciones y auditores en procesos de actualización de valores contables:

- Bajo estándares de regulación financiera internacional (NIIF 3, NIC 36).
- Valor razonable de activos – Valor en uso.
- Detección de necesidad de cambios en métodos de amortización, vidas útiles o valor residual.
- Activos no financieros y Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs).
- Deterioro de fondos de comercio por indicios de deterioro o de modo obligatorio anual.



## Precios de transferencia

Ayuda en la documentación, valoración y justificación de los valores de mercado en operaciones realizadas entre entidades de un mismo grupo.

- Informes vinculados a operaciones concretas.
- Soporte documental.



## Reconciliación físico - contable

Realizamos el inventario y etiquetado de activos industriales para la conciliación físico - contable:

- Maquinaria.
- Líneas de producción.
- Instalaciones.

# Corporate Finance



## PPA

Asignación contable de los precios de compra

Elaboración de informes de asignación del precio de compra de sociedades:

- Procesos de fusiones y adquisiciones en las que se produce una combinación de negocio.
- Estándares internacionales NIIF 3 y NIC38.
- Valoración de activos y pasivos a valor razonable, determinación de vidas útiles, reconciliación WACC-WARA.



## IBRs

Revisión independiente de planes de negocio

Revisión de plan de negocio por parte de tercero independiente:

- Análisis financiero histórico y de su evolución futura.
- Estudio del potencial para cubrir necesidades de caja presentes y futuras.
- Acciones para la estabilización del negocio bajo diferentes escenarios.
- Análisis de la razonabilidad de las hipótesis y sensibilización y medición de su riesgo.
- Mapeo de la estructura financiera.



## IPOs - Listing

Salidas a cotización

Asesoramiento en colocaciones en el mercado de las acciones de una compañía.

- Revisión de planes de negocio y estados de flujos de caja.
- Valoración de tanto de sus activos como del equity.
- Asesoramiento en la determinación del precio de salida.

# Conflictos y Reclamaciones | Dispute & Litigation



## Opiniones de expertos

- Asesoramiento de Experto independiente.
- Asistencia en conflictos privados o judiciales.
- Todo tipo de procedimientos.
- Conocimiento sectorial y solvencia técnica.



## Informes de arbitraje

- Análisis como respaldo a las conclusiones del Informe Concursal.
- Valor razonable de los activos para uso continuado.
- Valor de liquidación por cese de actividad y/o venta rápida.



## Informes periciales

Elaboramos dictámenes periciales de oficio o de parte:

- Valoración de todo tipo de activos para la determinación de su base imponible o justificación de precios de transferencia en operaciones vinculadas.
- Intervenimos en disoluciones societarias, transformaciones, procesos concursales y conflictos societarios.
- Valoraciones ante reparto de herencias, separaciones de bienes, disolución de gananciales, etc.

# Nuestros clientes nos avalan

## Conocimiento, Experiencia y Compromiso

### Hotelerero y Entretenimiento



### Seguros



### Salud, Farma y Biotecnología



### Banca y Finanzas



### Promoción y Construcción



## Grandes superficies, Distribución y Consumo



## Inversores



## Administraciones Públicas



## Servicers



**gesvalt.es**

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862



**gesvalt<sup>®</sup>**