



AQ Acentor aumenta en un 30% su capacidad de gestión de promociones inmobiliarias con ITM Platform

AQ Acentor, una promotora de impacto social

El gestor alemán de fondos Aquila Capital aterrizó en España en 2018 como la promotora inmobiliaria AQ Acentor con una receta clara: establecerse en grandes espacios metropolitanos e incrementar el parque de viviendas disponibles mediante promociones de calidad destinadas en gran medida al alquiler (build to rent), un instrumento muy potente en Alemania pero con escaso recorrido en el sur de Europa.

Tan solo 3 años más tarde, AQ Acentor está cambiando la identidad urbana de Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga con cifras que hablan por sí solas: más de 6.000 viviendas de obra nueva en desarrollo en 660.000 m² de suelo y unos dos mil millones de euros (casi 2,5 mil millones USD) de inversión total.



6.000 nuevas viviendas en desarrollo



1600 millones de euros de inversión en viviendas



> 2000 millones de inversión total incluyendo centros logísticos



> 30% build to rent



40% de vivienda protegida

El desafío: agilizar la elaboración de escenarios económicos

“El principal problema que queríamos resolver con un sistema de gestión de proyectos era conocer las necesidades financieras de cada uno de nuestros proyectos de la forma más exacta y ágil posible”, explica Raúl Moreno Alcázar, Director de Desarrollo de AQ Acentor.



Necesitábamos deshacernos de un proceso muy manual y tedioso que inducía a errores

Como promotora inmobiliaria vinculada a un gran fondo internacional, AQ Acentor tiene dos actividades paralelas: la planificación financiera y la ejecución de los proyectos inmobiliarios. Su gran reto organizativo consistía en coordinar ambos aspectos para que las previsiones financieras no se quedaran obsoletas con el avance de los proyectos.

¿Pero cómo construir un proceso capaz de corregir dinámicamente los escenarios financieros sin aumentar la carga de trabajo del equipo?

ITM Platform ha hecho posible que las previsiones de financiación se actualicen automáticamente según avanzan los proyectos.

El papel central de ITM Platform en la estrategia de AQ Acentor ha sido posible por una lógica de negocio híbrida entre la gestión de proyectos y los sistemas ERP.

Raúl Moreno Alcázar orquestó una estrategia de transformación basada en tres grandes pilares: la agrupación en programas de promociones con financiación colectiva, la integración con PRINEX Real Estate, y la elaboración de cuadros de mando para el consumo de directivos e inversores.



Raúl Moreno Alcázar | Development Director

ITM Platform fue escogida como sistema de gestión de proyectos por dos grandes motivos: su lógica de negocio, híbrida entre la gestión de proyectos y los sistemas ERP; y la versatilidad para adaptarse al modelo de trabajo de AQ Acentor.

Agrupación de las promociones con financiación común en programas

El 100% de las promociones que desarrolla AQ Acentor están asociadas a instrumentos de financiación colectiva, lo cual hace que sea especialmente crítico poder agrupar y analizar conjuntamente gastos e ingresos de distintas promociones. Esta exigencia ha encontrado encaje en los programas de ITM Platform:



1 Cada promoción inmobiliaria se gestiona como un proyecto que comienza con la adquisición del terreno y culmina con la entrada en el mercado de las viviendas.

2 Las promociones con financiación conjunta se agrupan como componentes de programas.

Esto hace que ITM Platform sea un gran aliado para los jefes de proyecto.

ITM Platform centraliza información de negocio que antes se encontraba dispersa en múltiples fuentes.

Integración con PRINEX

“Somos capaces de lanzar de forma instantánea el calendario de devengos tras actualizar las planificaciones”.



Vlad Roibu | Senior Investment Analyst

Una integración con la base de datos de PRINEX aporta toda la información necesaria a ITM Platform. Al cargar la facturación de forma masiva, ITM Platform empareja automáticamente gastos e ingresos con previsiones y permite un seguimiento preciso de las desviaciones.

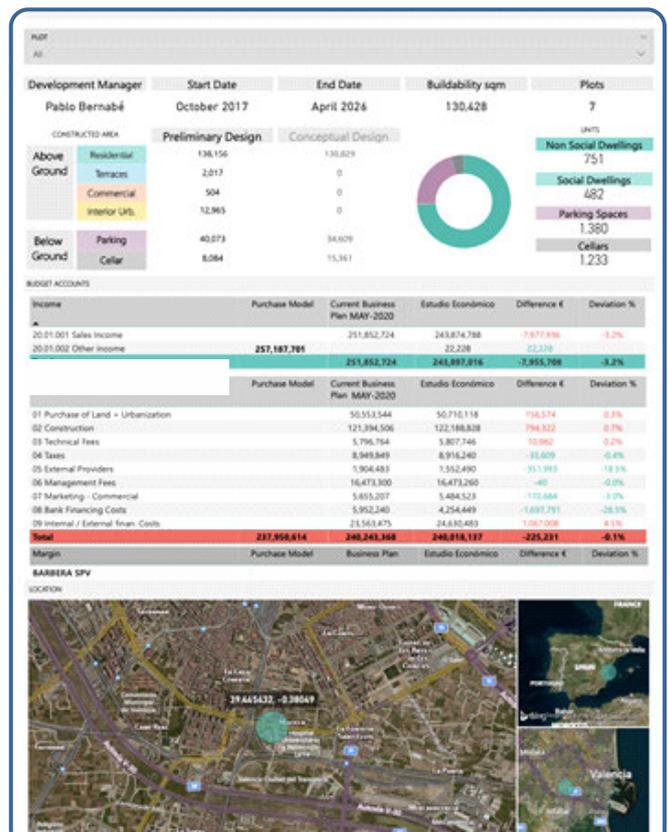
“Somos capaces de actualizar de forma instantánea el calendario de devengos tras actualizar las planificaciones. Lo que hemos conseguido es que, actualizando la planificación, también se nos actualizan las previsiones futuras”.

La integración tiene un impacto directo sobre cada proyecto. Según el analista Vlad Ruibu, “el futuro de cada promoción se puede planificar mediante un Gantt muy preciso porque se actualiza sobre los datos reales de cada mes”.

Cuadros de mando para directivos e inversores

La transparencia ha dado un gran salto. Al funcionar como el principal repositorio de datos de negocio de AQ Acentor, ITM Platform ha permitido la elaboración de cuadros de mando en Power BI (ver ilustración) que comunican con todo detalle el avance de las distintas promociones a directivos e inversores.

La gran clave para la elaboración de los cuadros de mando es la flexibilidad con la que se pueden tratar los datos. “Los ingresos y las compras diarias se pueden agregar en distintos intervalos según sea necesario.”



Beneficios

“Hemos mejorado porque ahora somos muchísimo más rápidos en la preparación de escenarios económicos y de los requerimientos financieros de cada uno de los proyectos”

Con ITM Platform, AQ Acentor ha encontrado el mecanismo de alineamiento que estaba buscando entre la actividad financiera y el desarrollo de las promociones inmobiliarias. Los beneficios no se han hecho esperar:

- 1 Eliminación del trabajo manual**
Desde un punto de vista operativo, sustituir Excel y MS Project por un flujo automatizado en el que solo es necesario reflejar a mano los avances de los proyectos ha eliminado una gran carga de trabajo y reducido errores humanos.
- 2 Aumento del 30% en la capacidad de desarrollar promociones**
AQ Acentor es ahora más rápido en la definición de escenarios financieros y de los requerimientos, lo que le ha permitido aumentar en un 30% la capacidad para gestionar proyectos del equipo.
- 3 Planificación ágil de las compras**
Los diagramas de gantt de los proyectos vinculan las tareas a determinados gastos o ingresos. Eso implica que cada actualización del gantt corrige dinámicamente las previsiones financieras.
- 4 Información centralizada y siempre al día**
Los datos que anteriormente se encontraban dispersos en varias fuentes se han sistematizado con una estructura y formato homogéneos.
- 5 Transparencia financiera de alta precisión**
La doble estructura en programas y componentes (promociones) ofrece al equipo económico gran información en tiempo real. Gracias al módulo de reporting, directivos e inversores pueden seguir a cada momento el avance de cada promoción, su rendimiento económico y su situación financiera.
- 6 Adecuación al modelo de AQ Acentor**
En lugar de aprender cómo se trabaja con ITM Platform, AQ Acentor ha podido plasmar su forma de trabajar en la herramienta para amoldarla a sus necesidades: los jefes de proyecto planifican con gantts prealimentados, el equipo económico obtiene previsiones actualizadas y los directivos consumen información fiable.

Planes de futuro y mejora continua

El camino de transformación de la mano de ITM Platform continúa: Raúl Moreno prevé que los programas pronto empiecen a aglutinar la gestión de riesgos y a generar informes de avance colectivo.



Lo más importante es que la herramienta se adapte al negocio y no el negocio a la herramienta.

