



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
SANTINA RESORT & SPA**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS,
S.A.

2 de septiembre de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para reformar una cocina y amueblar parte del inmueble, publicado en la web de Housers con el nombre de SANTINA RESORT & SPA.

NATURALEZA Y ALCANCE DE NUESTROS SERVICIOS

Análisis del Proyecto de inversión basado en la información facilitada sobre el proyecto evaluando los principales parámetros del Plan de Negocio y contraste con la información de mercado y la asignación de un rating del riesgo del proyecto a través de un sistema normalizado de ayuda a la toma de decisiones de inversión (scoring).

El alcance de nuestros trabajos se ha basado en información no auditada proporcionada por Housers, que recibe la información del Promotor. A este respecto debemos mencionar que no hemos realizado ninguna verificación independiente, auditoría, revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental del Proyecto de Inversión objeto de nuestro análisis. Hemos asumido que la información facilitada es completa y precisa y, por lo tanto, los posibles riesgos que pudieran existir y que tuvieran un posible efecto, no han sido tomados en consideración en los trabajos de análisis que hemos realizado. Asimismo, queda fuera del alcance de nuestro trabajo, la verificación de la operación societaria que se plantea en éste proyecto habiéndose tratado como una sola compañía a efectos de análisis.

En la realización de nuestro trabajo, hemos utilizado información obtenida de fuentes públicas y asumimos que dicha información es fiable, si bien, no podemos garantizar la ausencia de posibles errores en la información empleada.

La información del Plan de Negocio es total y exclusivamente responsabilidad del Promotor del Proyecto, si bien y a los efectos de nuestro trabajo, hemos contrastado de forma global su coherencia, aunque señalamos que su utilización no debe interpretarse como una opinión sobre la misma y, por lo tanto, no aceptamos ninguna responsabilidad sobre la existencia de posibles errores que pudiera provocar un impacto en los resultados de nuestro trabajo.

INDEPENDENCIA

Silva & Asociados manifiesta que la información contenida en este documento es independiente y no constituye una recomendación para que se efectúe la inversión.

Este informe de análisis de inversión es para el único y exclusivo uso de Housers y los usuarios registrados en la plataforma de financiación participativa, al objeto de que dispongan de un documento independiente sobre el proyecto de inversión y se emite, entendiendo que no será utilizado para una finalidad distinta a la indicada sin el consentimiento previo de Silva & Asociados.

CONFIDENCIALIDAD

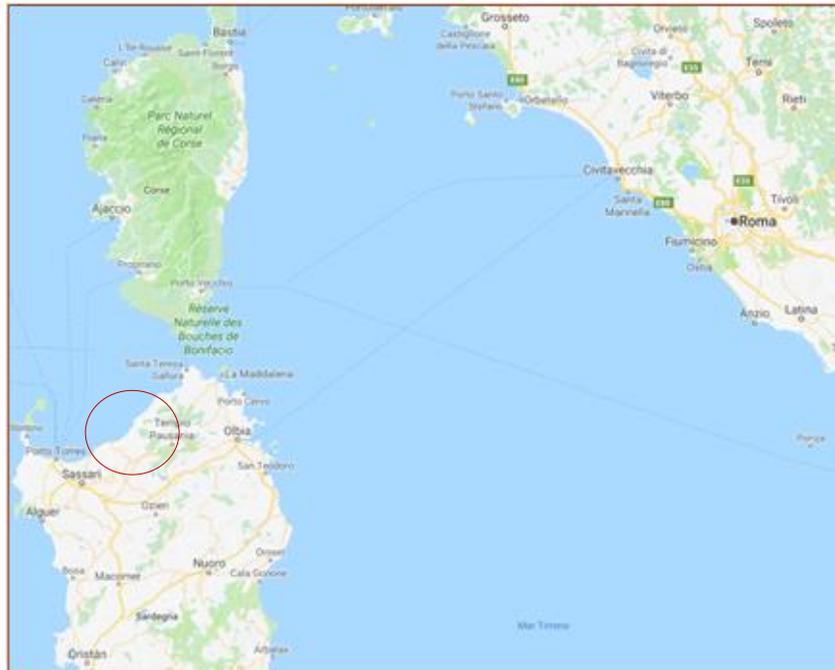
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de Housers www.housers.com.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la La Ciaccia, pueblo costero de la región de Valledoria.
- La operación consiste en la puesta en funcionamiento de 3 activos (hotel, restaurante y venta de apartamentos).
- Actualmente hay una sociedad propietaria del hotel y otra sociedad propietaria del restaurante y de los apartamentos. Se prevé realizar operaciones societarias por las que todos los activos pertenezcan a la sociedad propietaria del hotel.
- Housers aporta la financiación para la reforma de una cocina y mobiliario del hotel.
- La duración del proyecto será de 12 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 200.000€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Valledoria. Ubicada en la región de Anglona, la ciudad domina el Golfo de Asinara, cerca de la desembocadura del río Coghinas.

El municipio de Valledoria tiene una población de 4.500 habitantes. La provincia de Sassari cuenta con casi medio millón de habitantes, mientras que en la isla de Cerdeña hay aproximadamente 1,7 millones de habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

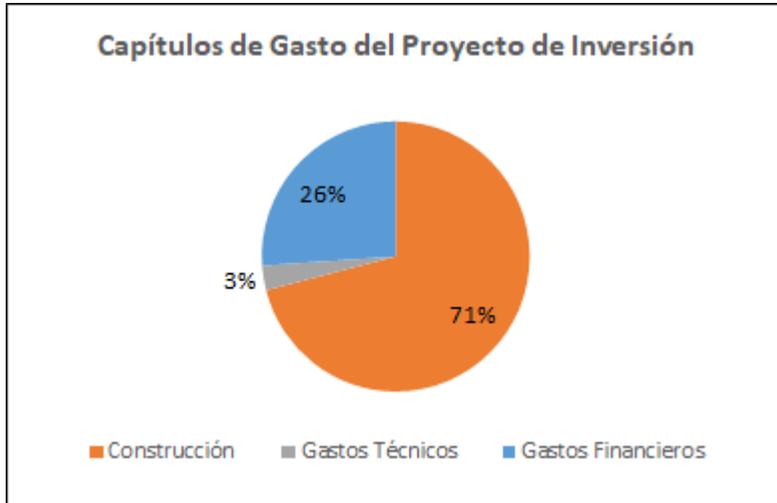
	2020	2021	2022	2023	2024
Income	170.000	647.000	568.000	590.500	722.000
OPEX	(35.060)	(48.440)	(49.400)	(49.400)	(49.400)
EBITDA	134.940	598.560	518.600	541.100	672.600
D&A		(250.000)	(250.000)	(250.000)	(250.000)
EBIT	134.940	348.560	268.600	291.100	422.600
Financial Result	(87.920)	(146.163)	(128.163)	(128.163)	(128.163)
EBT	47.020	202.397	140.437	162.937	294.437

Fuente: Promotores del Proyecto

A efectos del análisis se ha considerado que la operación societaria, por la cual se produce una fusión entre las compañías propietarias del hotel y del resto de activos (apartamentos y restaurante), se lleva a cabo a finales de 2020.

Un resumen de los principales capítulos de gasto de la inversión del Proyecto y de su rentabilidad económica es el siguiente:

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Promotores del Proyecto



Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS FLUJO DE CAJA

2020	2021	2022	2023	2024	T. VALUE
-8.041.594	-1.122.394	101.901	124.768	270.942	9.916.000

Loan to value: representa el endeudamiento de un activo en relación con su valor real y mide el porcentaje de deuda sobre el valor real del activo.

Loan to cost: coste total del proyecto que se financia con deuda y mide el grado de apalancamiento financiero de un proyecto de inversión.

El préstamo Housers representa un **22,06%** sobre el valor de venta y un **94,54%** sobre el total del coste.

El total de la deuda del proyecto representa un **79,67%** sobre el valor de venta y un **98,36%** sobre el coste total de la operación.

PROMOTOR

Santina Srl, con NIF 02771870900, empresa de reciente creación para desarrollar el presente proyecto cuyo objeto social principal es la construcción, venta y gestión de todo tipo de estructuras destinadas a alojamientos turísticos.

CALIFICACION DEL PROYECTO (SCORING)

La finalidad del scoring es calificar el proyecto de inversión y se realiza evaluando la experiencia del promotor, las garantías que aporta, así como la rentabilidad del proyecto.

La calificación considera 3 niveles de calidad de la inversión:

- **Inversiones con una calidad óptima y alta: AAA (optima) - AA y A (Alta)**

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

- Inversiones con una calidad buena (BBB) y satisfactoria (BB y B)
- Inversiones con una calidad mínima (CCC) y cuestionable (CC y C)

Score	Calidad Inversión
AAA	Óptima
AA	Alta
A	Alta
BBB	Buena
BB	Satisfactoria
B	Satisfactoria
CCC	Mínima
CC	Cuestionable
C	Cuestionable

CALIFICACIÓN DEL PROMOTOR

De acuerdo con el resultado del análisis realizado sobre el Promotor **hemos asignado un scoring B** conforme a los siguientes parámetros evaluados:

PROMOTOR	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Experiencia Promotor									
Nº Proyectos Promotor									
Evolución Compañía									
Ratios de Liquidez									
Ratios de Endeudamiento									
Ratios de Gestión de activos									
Ratios de Rentabilidad									

B

Fuente: Elaboración propia.

La compañía es de nueva creación y por lo tanto no se puede realizar el análisis estático. Para minimizar el riesgo existente, la máxima calificación posible es B.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión un **scoring BB** considerando el resultado de la ponderación obtenida sobre los siguientes parámetros evaluados:

PROYECTO	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
TIR									
ROI									
Licencia									
Ciudad (habitantes)									
Localizaciones especiales									
Loan to Value (Prestamo Housers)									
Loan to Cost (Prestamo Housers)									
Hipótesis BP									
Propiedad del Suelo									

BB

Fuente: Elaboración propia

CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del **40%** al scoring del Promotor y el **60%** restante al scoring del Proyecto, que se han indicado de B y BB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de SANTINA RESORT & SPA un scoring global BB**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

2 de septiembre de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

