



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
LA RIERA**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

24 de diciembre de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la compra y reforma de un inmueble, publicado en la web de Housers con el nombre de LA RIERA.

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, auditoria, 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.

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 efectué 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.

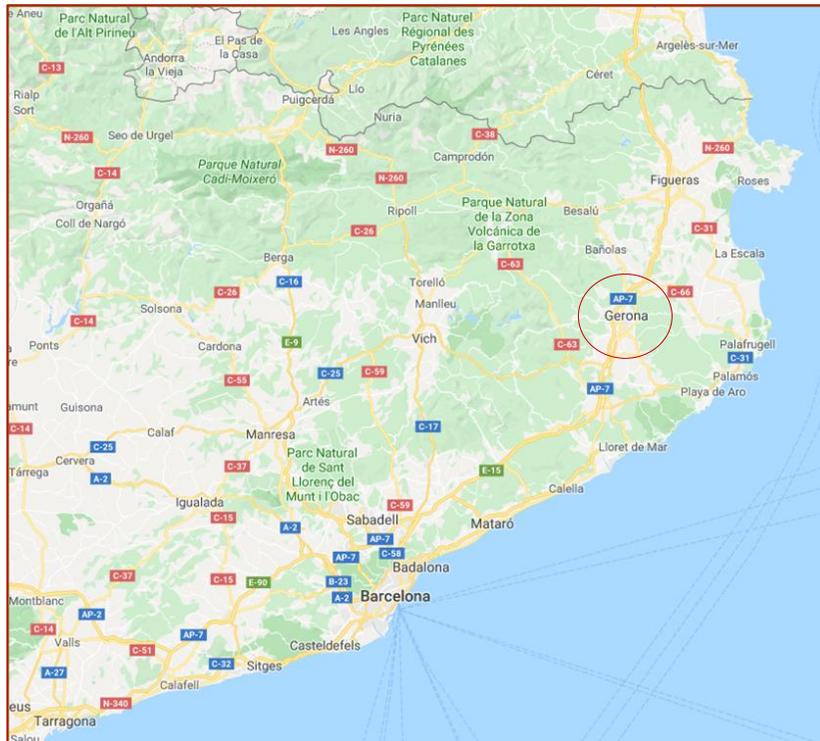
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Gerona, en la Comunidad Autónoma de Cataluña.
- Financiación para la compra en subasta de un inmueble y su posterior reforma.
- A efectos de los cálculos de este informe se ha tomado la hipótesis más conservadora (18 meses de duración), mientras que el plan de negocio del Promotor incluye una alternativa a 12 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 215.000€.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en el número 14 del carrer de la Riera de Bugantó, en la ciudad de Gerona. Gerona es una ciudad y municipio español, capital de la provincia homónima y de la comarca del Gironés, en la comunidad autónoma de Cataluña. Su término municipal limita al norte con San Julián de Ramis y Sarrià de Ter, al este con Celrà, al sureste con Juyá y Quart, al suroeste con Fornells de la Selva, Vilablareix y Salt, y al oeste con San Gregorio.

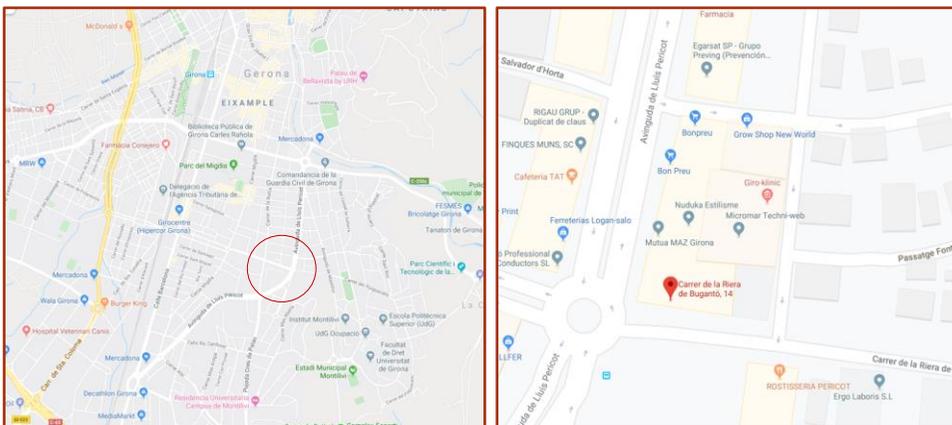
Gerona cuenta con una población de 100 mil habitantes y de casi 150 mil en su área urbana.

PLAN DE NEGOCIO

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

€	2019
Ingresos	380.000
Variación de existencias Aprovisionamientos	0 -275.418
Coste de Ventas	-275.418
Margen Bruto	104.582
Otros gastos de explotación	-20.812
EBITDA	83.770
EBIT	83.770
Resultado financiero	-17.738
EBT	66.032

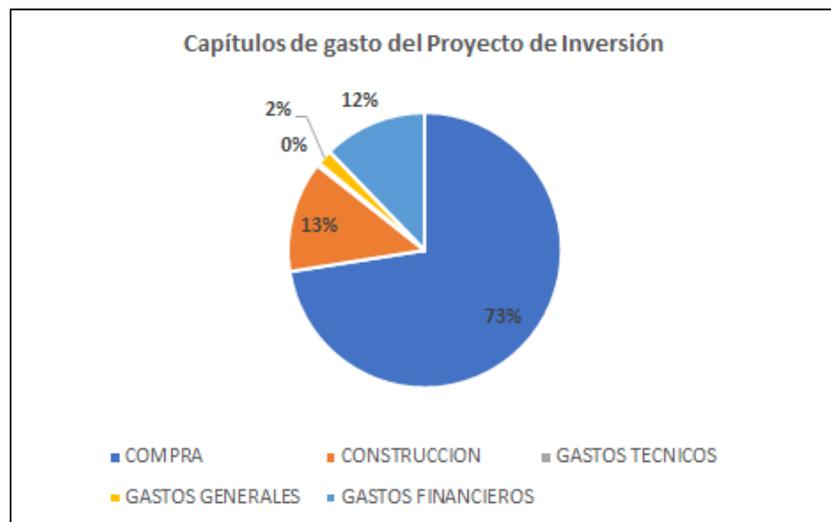
Fuente: Promotores del Proyecto



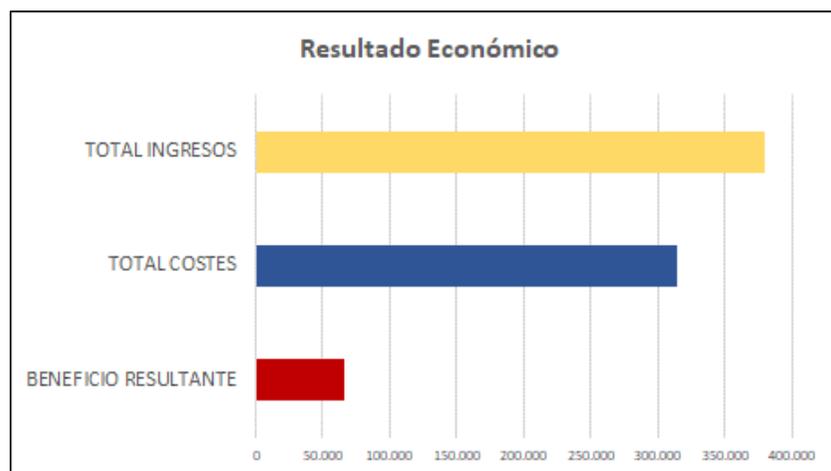
Fuente: Google Maps

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

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



Fuente: Promotores del Proyecto



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
Migdia	Gerona	97	2.835
Esquina Sant Miquel	Gerona	80	2.425
Saragossa	Gerona	96	2.396
Sant Agusti	Gerona	106	2.594
Migdia Casernes	Gerona	115	3.113
Sant Salvador d'horta	Gerona	77	2.403
Montilivi-Pericot	Gerona	291	2.405
Romanyà	Gerona	348	1.796
Promedio			2.496

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio principales inmobiliarias (Helena Jornet finques, Blanes.com, Finques J.Company, Blanes House, Finques Frigola, Agenthia, Rustic Bisbal).

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media en 2.496 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 800 €/m².

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

2019		
Cash Flow	61.751	
TIR	Cash Flow	ROI
	22,87%	21,03%

Fuente: Elaboración propia.

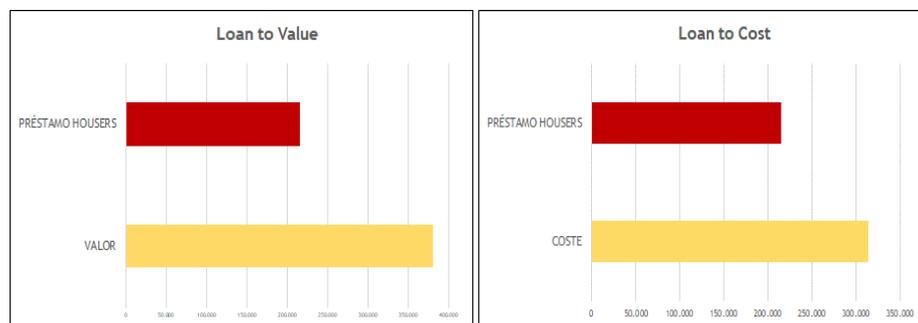
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 22,87% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 21,03%.

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 **56,58%** sobre el valor de venta y un **64,48%** sobre el total del coste.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

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

PROMOTOR

Internova Trade, S.L., con NIF B-67427021, es una sociedad cuyo objeto social principal es la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Los promotores cuentan con amplia experiencia y han desarrollado un número significativo de proyectos inmobiliarios de forma satisfactoria.

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

CALIFICACIÓN DEL PROMOTOR

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

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

BBB

Fuente: Elaboración propia.

La sociedad ha sido creada a principios del año 2019, a lo largo del presente ejercicio ha mostrado una intensa actividad.

Debido a su reciente creación, no se puede realizar análisis estático, por ello el scoring desciende, pasando de AA a BBB.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

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									
Transacciones zona de influencia									
Precio Venta €/m2									
Construcción €/m2									
Ciudad (habitantes)									
Localizaciones especiales									
% ventas formalizadas									
Loan to Value (Prestamo Housers)									
Loan to Cost (Prestamo Housers)									
Propiedad									

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 BBB y BB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de LA RIERA un scoring global BB**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

24 de diciembre de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

