



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
SARDEGNA BEACH**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

3 de diciembre de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la construcción de 8 villas, publicado en la web de Housers con el nombre de SARDEGNA BEACH.

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 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, entendiéndose 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.

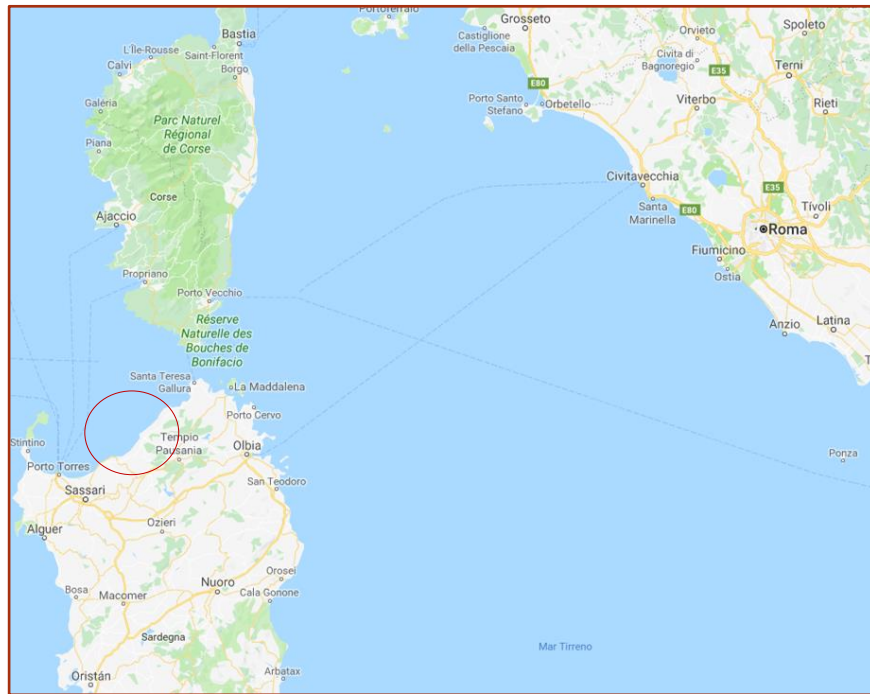
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El terreno objeto de la localidad de Valledoria, provincia de Sassari, en la región de Cerdeña.
- Financiación para la construcción y amueblamiento de 8 villas.
- 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 300.000€.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

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

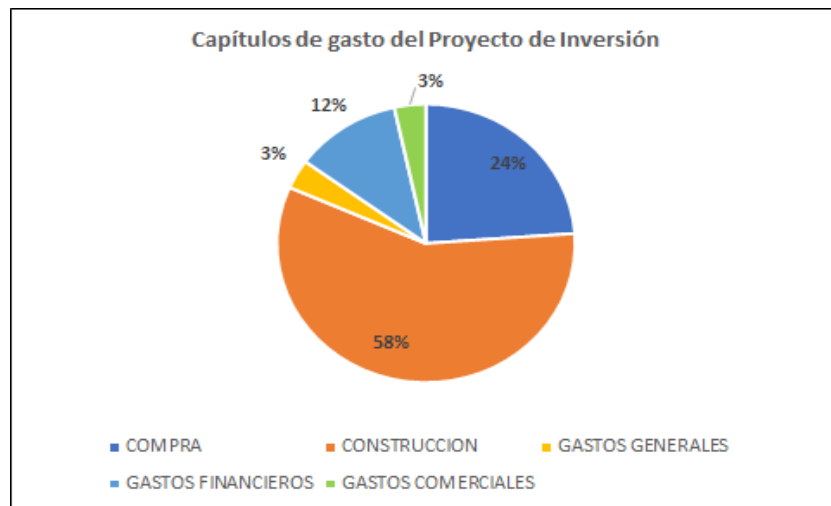
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	787.600	787.600
Variación de existencias	140.000	250.600	-390.600	0
Aprovisionamientos	-140.000	-250.600	-127.800	-518.400
Coste de Ventas	0	0	-518.400	-518.400
Margen Bruto	0	0	269.200	269.200
Otros gastos de explotación	-29.040	0	0	-29.040
EBITDA	-29.040	0	269.200	240.160
EBIT	-29.040	0	269.200	240.160
Resultado financiero	0	-27.500	-11.458	-38.958
EBT	-29.040	-27.500	257.742	201.202

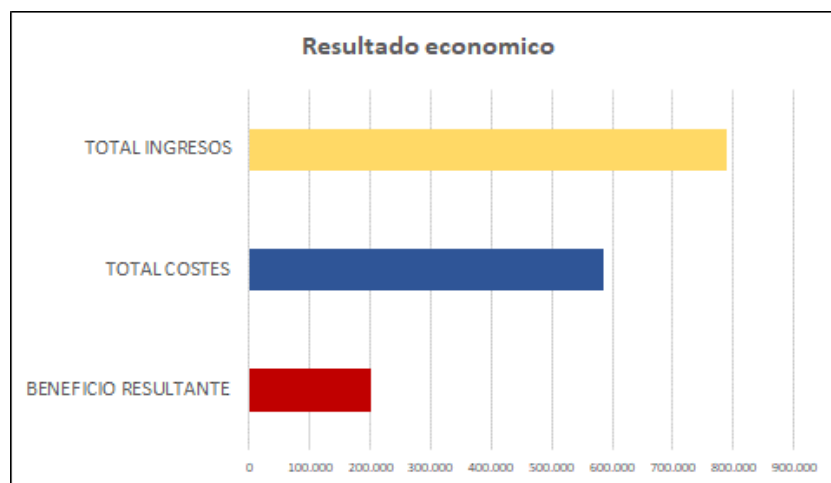
Fuente: Promotores del Proyecto

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
Via Giuseppe Parini	Villadoria	75	1.267
Velladoria	Villadoria	100	1.690
S.Pietros	Villadoria	80	2.938
Velladoria	Villadoria	60	1.317
Via Enrico Berlinguer	Villadoria	75	2.533
Corso	Villadoria	100	1.350
Via Romana	Villadoria	80	1.738
Promedio			1.833

El resumen del precio de venta se ha elaborado a partir de un análisis de producto comparable en la zona de ubicación del proyecto, elaborado por inmobiliarias de referencia que sitúan el promedio en 1.833 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 950 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Idealista.it, Li Junchi, Del Sole, Sistemacasa, La Casa Estate, Studio Casa Salo)

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021
Cash Flow	-169.040	-15.702	399.571
	Cash Flow	ROI	
TIR	41,63%	34,31%	

Fuente: Elaboración propia.

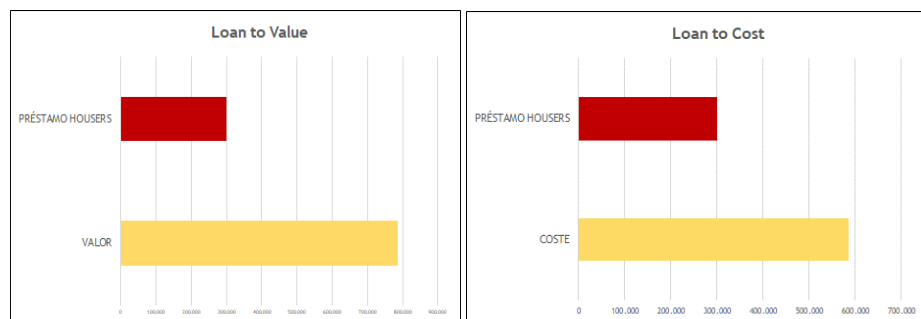
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 41,63% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 34,31%.

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 **38,09%** sobre el valor de venta y un **51,16%** sobre el total del coste.

ANALISIS 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

SASA, S.R.L. con NIF 01895560900, es una sociedad italiana cuyo objeto social principal es la construcción, venta y gestión de todo tipo de estructuras destinadas a alojamientos turísticos.

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

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

BBB

Fuente: Elaboración propia.

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)

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión un **scoring BBB** 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			■						■
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 Suelo									■

BBB

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 BBB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de SARDEGNA BEACH un scoring global BBB**, que indica una calificación **BUENA**.

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

3 de diciembre de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

