



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y  
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO  
GENOVA PORTO**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

2 de marzo de 2020

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la adquisición de un complejo apartamento, publicado en la web de Housers con el nombre de GENOVA PORTO.

### 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, 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](http://www.housers.com).

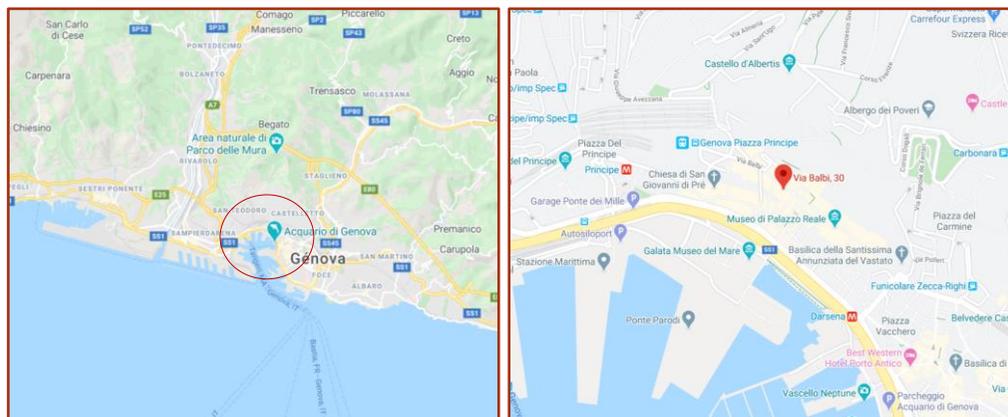
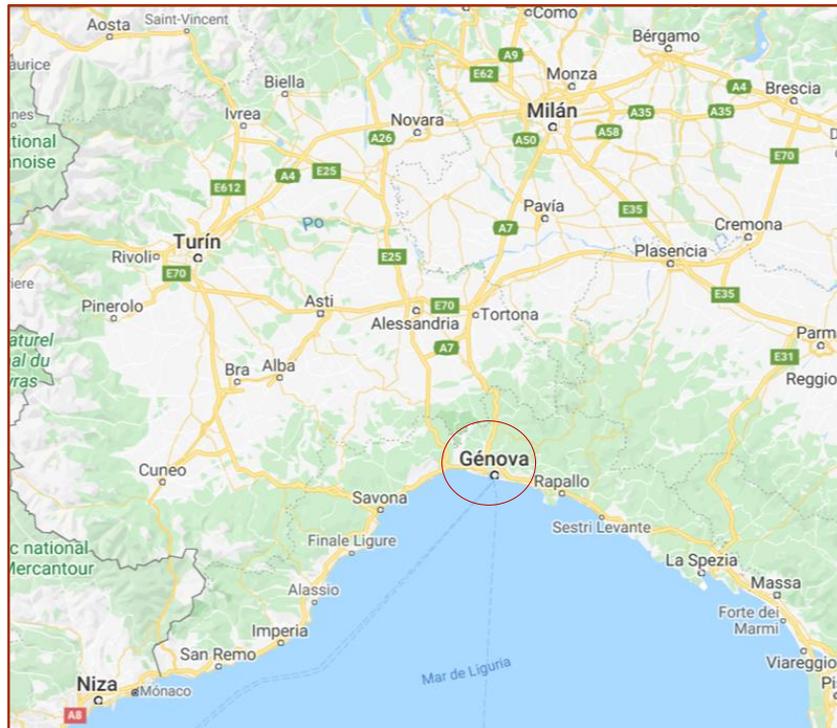
### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Génova, capital de región de Liguria, en Italia.
- Financiación para la adquisición de un apartamento y su posterior rehabilitación.
- 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 150.000€.

## ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

### UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

### LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Génova, capital de la región de Liguria. Ubicada en la Italia noroccidental, se extiende entre las cadenas montañosas de los Alpes y de los Apeninos y el mar.

La ciudad de Génova tiene una población de casi 900 mil habitantes y pertenece a la llamada Area Metropolitana Genovese, que cuenta con alrededor de 1,5 millones de habitantes.

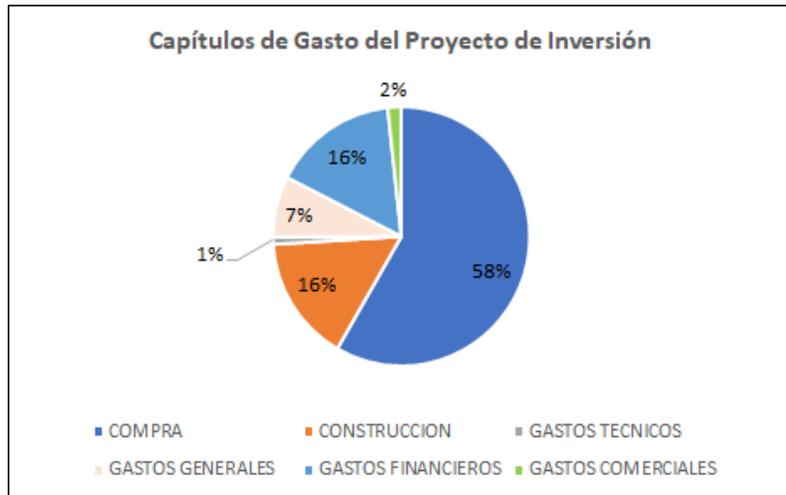
### PLAN DE NEGOCIO

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

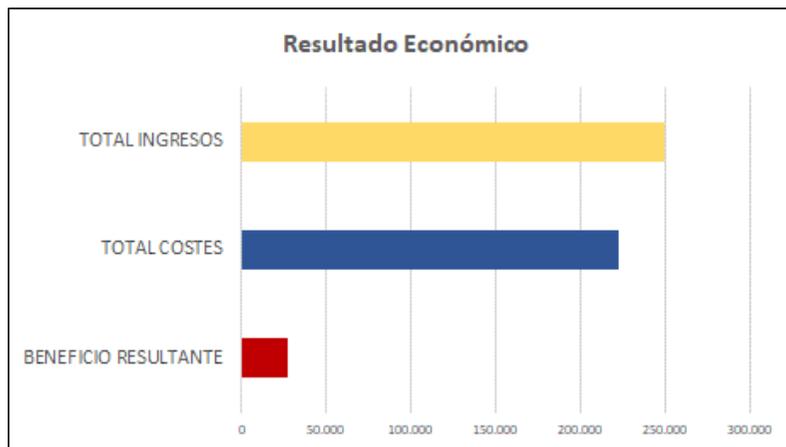
€	2019	2020	TOTAL
Ingresos	0	250.000	250.000
Variación de existencias	169.600	-169.600	0
Aprovisionamientos	-169.600	-18.140	-187.740
Coste de Ventas	0	-187.740	-187.740
Margen Bruto	0	62.260	62.260
Otros gastos de explotación	-14.520	0	-14.520
EBITDA	-14.520	62.260	47.740
EBIT	-14.520	62.260	47.740
Resultado financiero	-11.458	-9.167	-20.625
EBT	-25.978	53.093	27.115

Fuente: Promotores del Proyecto

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

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media entre 3.400 y 4.900 €/m<sup>2</sup>.

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 1.000 €/m<sup>2</sup>.

## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2020	2021
Cash Flow	-195.578	222.693
TIR	12,23%	12,17%

Fuente: Elaboración propia.

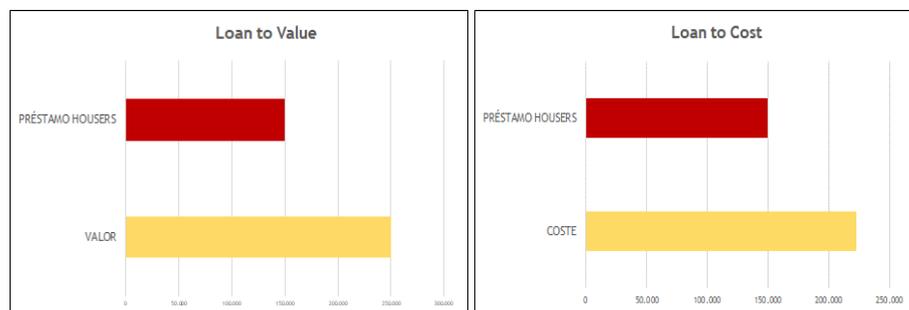
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 12,23% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 12,17%.

**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 **60,00%** sobre el valor de venta y un **67,30%** 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

SAN LUCA IMMOBILIARE, S.R.L., con NIF 02643560994, es una sociedad italiana cuyo objeto social principal es la actividad inmobiliaria y de construcción en general.

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 AA** 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									

Fuente: Elaboración propia.

El promotor cuenta con amplia experiencia en proyectos de ingeniería siendo su experiencia puramente inmobiliaria menor.

La compañía cuenta con garantías que mitigan los riesgos, y por ello elevamos el scoring, pasando de BBB a AA.

## ANALISIS 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 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 AA y BB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de GENOVA PORTO un scoring global BBB**, que indica una calificación **BUENA**.

#### RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

2 de marzo de 2020



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

