



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

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

20 de julio de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de 10 viviendas y 5 plazas de garaje, publicado en la web de Housers con el nombre de MONCADA.

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.

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.

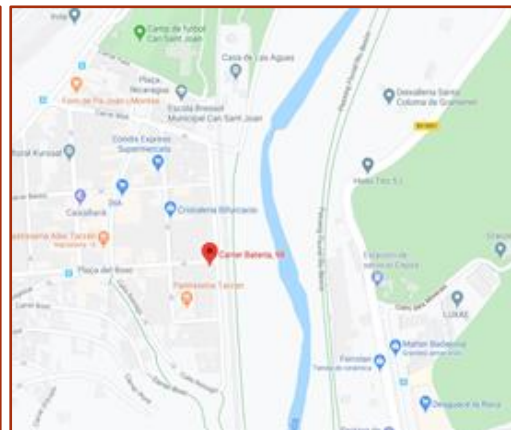
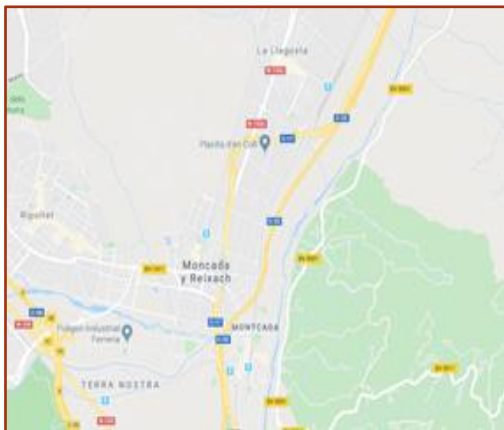
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la provincia de Barcelona, en el municipio de Moncada i Reixach.
- Financiación para la construcción de una promoción de 10 viviendas y 5 plazas de garaje.
- 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 1.480.000€.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en el municipio catalán de Moncada i Reixach, situado en la comarca del Vallés Occidental, forma parte del área metropolitana de Barcelona. Con una población superior a los 3 millones de habitantes es una de las áreas más pobladas de Europa, además de una ubicación estratégica en el corredor mediterráneo.

PLAN DE NEGOCIO

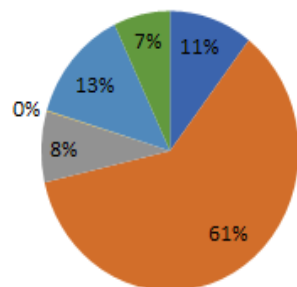
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2020	2021	2022	TOTAL
Ingresos	0	0	2.749.768	2.749.768
Variación de existencias	867.535	1.156.966	-2.024.501	0
Aprovisionamientos	-867.535	-1.156.966	-84.942	-2.109.443
Coste de Ventas	0	0	-2.109.443	-2.109.443
Margen Bruto	0	0	640.325	640.325
Otros gastos de explotación	0	0	0	0
EBITDA	0	0	640.325	640.325
EBIT	0	0	640.325	640.325
Resultado financiero	-173.087	-136.900	-11.408	-321.396
EBT	-173.087	-136.900	628.917	318.930
IS	0	0	0	0
EAT	-173.087	-136.900	628.917	318.930

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:

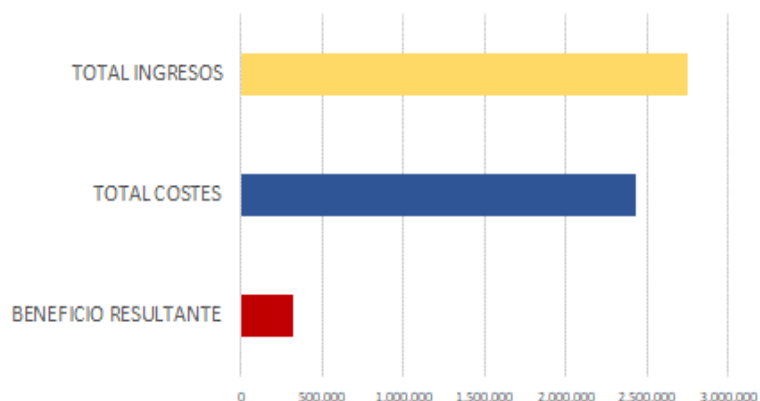
Capítulos de Gasto del Proyecto de Inversión



■ COMPRA ■ CONSTRUCCION ■ GASTOS TECNICOS
■ GASTOS GENERALES ■ GASTOS FINANCIEROS ■ GASTOS COMERCIALES

Fuente: Promotores del Proyecto

Resultado Económico



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
C/ Avenida de Europa, 12	Moncada i Reixach	121	2.058,68
C/ Avenida de Europa, 4	Moncada i Reixach	120	2.075,83
C/ Joan Miró	Moncada i Reixach	100	2.115,00
C/ Joan Miró	Moncada i Reixach	120	2.567,50
C/ Avenida de Europa, 25	Moncada i Reixach	130	2.024,62
Promedio			2.168,33

Fuente: Informe de tasación aportada por el Promotor.

El resumen del precio de venta se ha obtenido del informe de tasación aportado por el promotor que sitúa el promedio en 2.168 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio inferior a 1000 €/m².

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2020	2021	2022
Cash Flow	-804.820	-1.122.232	2.245.981
	Cash Flow	ROI	
TIR	19,45%	13,12%	

Fuente: Elaboración propia.

La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 19,45% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 13,12%.

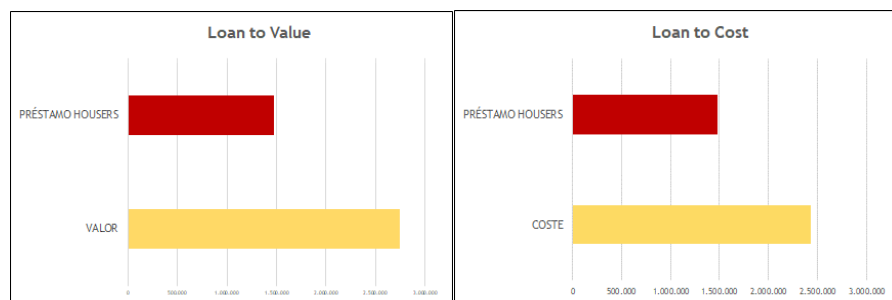
Loan to value: representa el endeudamiento de un activo en relación con su valor real y mide el porcentaje de deuda sobre el valor real del activo.

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 **53,82%** sobre el valor de venta y un **60,88%** sobre el total del coste.

La operación sólo cuenta con la financiación de HOUSERS y aportaciones de los socios

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

PROMOTOR

Grupo Sitecno, S.A., con NIF A65945677, es una sociedad española cuyo objeto social principal es la promoción y construcción de todo tipo de inmuebles, y su explotación por cualquier título, asesoramiento e intermediación inmobiliaria. Compraventa, fabricación, exportación e importación de todo tipo de artículos relacionados con la decoración. Explotación y montaje de parques solares

Los promotores cuentan con 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)

Score
AAA
AA
A
BBB
BB
B
CCC
CC
C

Calidad Inversión
Óptima
Alta
Alta
Buena
Satisfactoria
Satisfactoria
Mínima
Cuestionable
Cuestionable

CALIFICACIÓN DEL PROMOTOR

De acuerdo con el resultado del análisis realizado sobre el Promotor **hemos asignado un scoring A** 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									

A

Fuente: Elaboración propia.

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

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

20 de julio de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

