



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

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.  
6 de marzo de 2020

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la finalización de las obras de construcción de un edificio, publicado en la web de Housers con el nombre de RUBÍ.

### 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

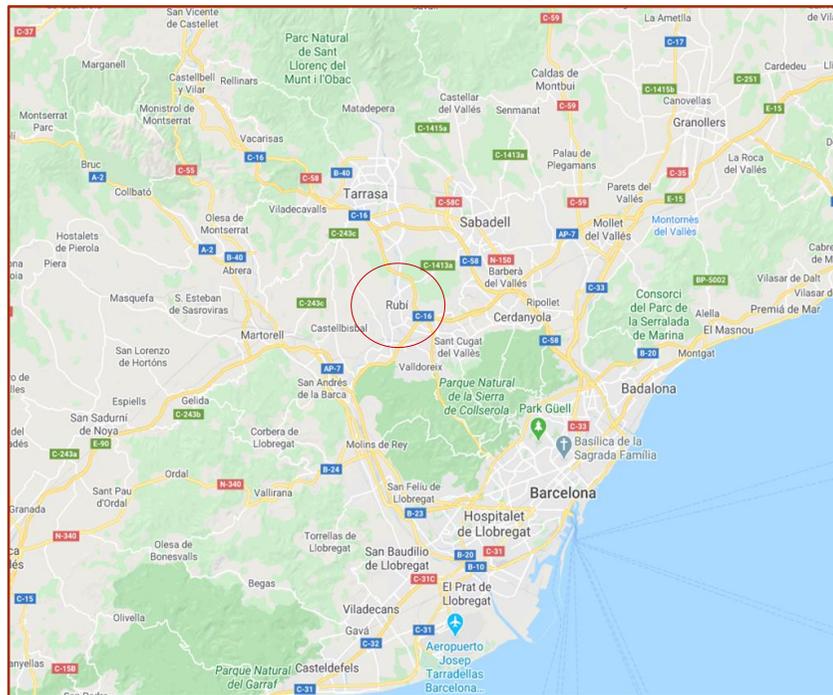
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS [www.housers.com](http://www.housers.com).

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Rubí, en la provincia de Barcelona.
- Financiación para la finalización de las obras de construcción de un edificio de viviendas que contará con 3 dúplex.
- 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 400.000€.

## UBICACIÓN



## LOCALIDAD Y ENTORNO

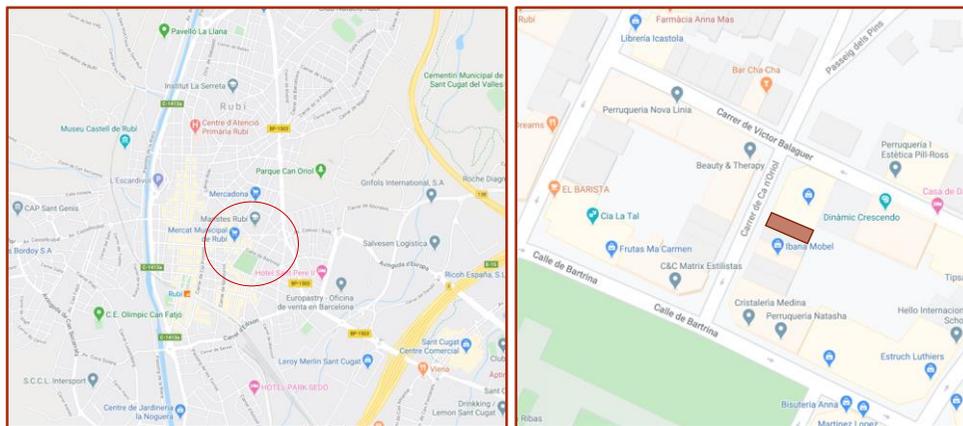
El edificio objeto de la inversión se encuentra en el número 14 de la calle Ca n'Oriol, en el municipio de Rubí, en la comarca del Vallés Occidental, provincia de Barcelona. La capitalidad de la comarca es compartida entre las ciudades de Sabadell y Tarrasa.

La población de Rubí es de unos 75 mil habitantes, mientras que la comarca del Vallés cuenta con casi 1 millón. Esta zona se encuentra dentro del Ámbito metropolitano de Barcelona, que cuenta con casi 5 millones de habitantes.

## PLAN DE NEGOCIO

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

€	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	980.000	980.000
Variación de existencias	627.649	-627.649	0
Aprovisionamientos	-627.649	-30.061	-657.710
Coste de Ventas	0	-657.710	-657.710
Margen Bruto	0	322.290	322.290
Otros gastos de explotación	-43.560	0	-43.560
EBITDA	-43.560	322.290	278.730
EBIT	-43.560	322.290	278.730
Resultado financiero	-30.833	-21.583	-52.417
EBT	-74.393	300.707	226.313

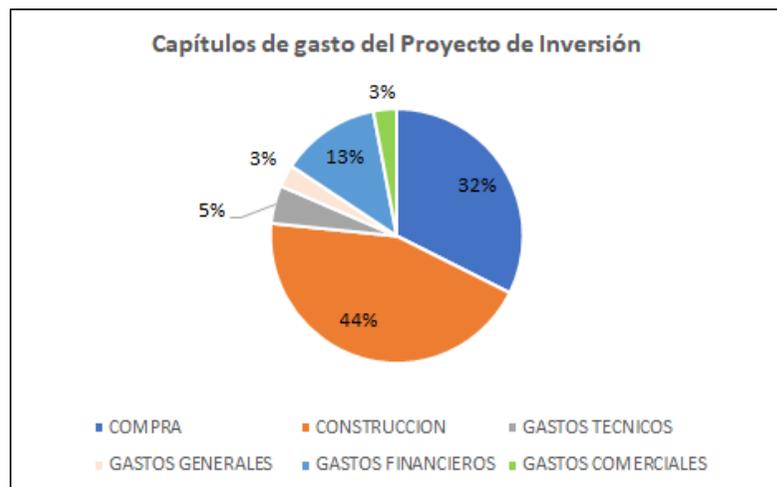


Fuente: Google Maps

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Joan Maragall	Rubí	173	1.936
Mercat	Rubí	115	2.739
Mercat	Rubí	125	2.048
Mercat	Rubí	111	1.604
Mercat	Rubí	107	2.766
Mercat	Rubí	102	1.912
Llobateras	Rubí	93	2.817
Centre	Rubí	100	1.950
<b>Promedio</b>			<b>2.222</b>

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio principales inmobiliarias (ICASA Grup, Fincas Cano & Pujol Rubí, INMO Europeas, Finques Vallhonrat, Best House, Tot Finques, Don Piso, D&HABITAT).

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media en 2.222 €/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	-702.042	928.355
	Cash Flow	ROI
TIR	53,94%	30,03%

Fuente: Elaboración propia.

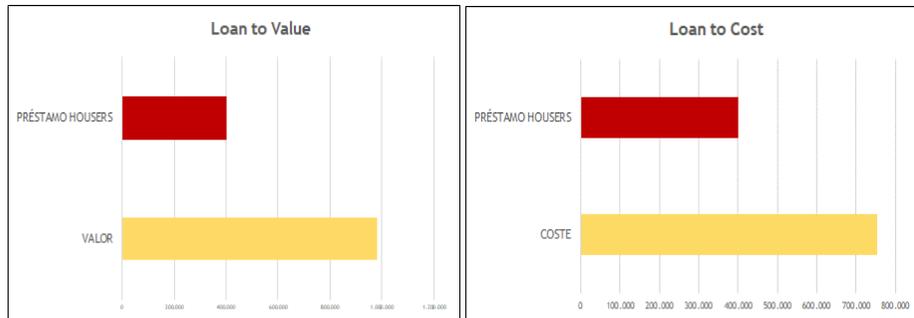
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 53,94% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 30,03%.

**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 **40,82%** sobre el valor de venta y un **53,07%** 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

ARENA BUSINESS SOLUTIONS, S.L., con NIF B-66890575, es una sociedad española cuyo objeto social principal consiste en otras actividades de apoyo a las empresas.

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 BB** 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									

BB

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)

La sociedad es de nueva creación y por lo tanto no se puede realizar un análisis estático completo.

Para mitigar este riesgo, bajamos la calificación pasando de AAA a BB.

## ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

### CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

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

A

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

#### RESUMEN SCORING

**BBB**

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

6 de marzo de 2020



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

