



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

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 de marzo de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de 4 villas, publicado en la web de Housers con el nombre de VALLEDORIA.

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

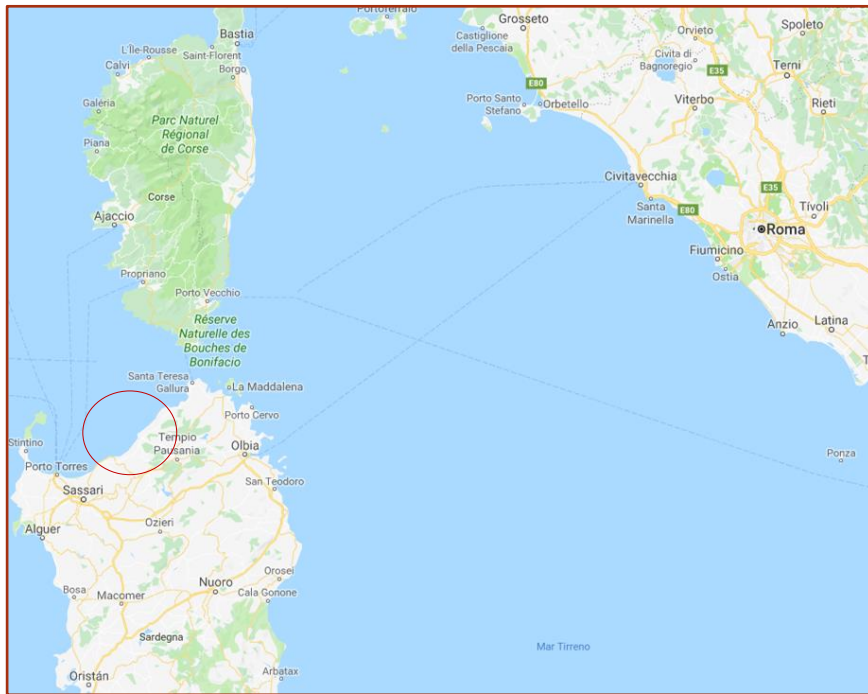
El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El terreno objeto de la localidad de Valledoria, provincia de Sassari, en la región de italiana de Cerdeña.
- Financiación para la construcción y amueblamiento de 4 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€.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

SILVA & ASOCIADOS
Asesores Financieros

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

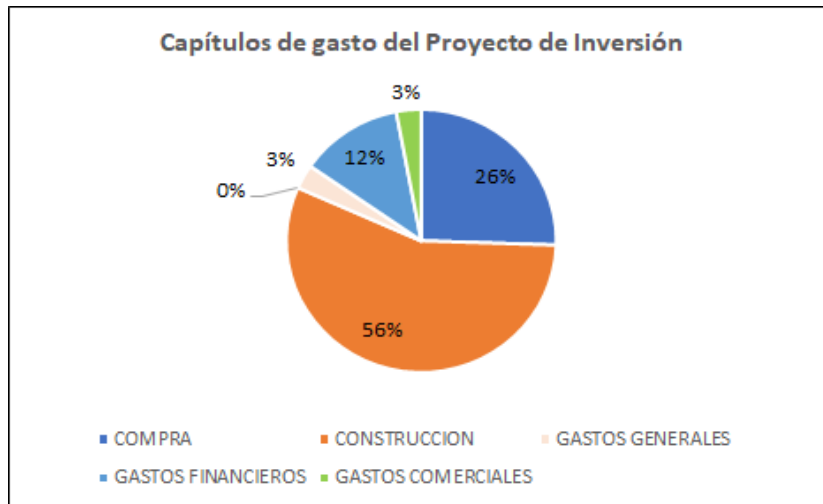
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2020	2021	2022	TOTAL
Ingresos	0	0	716.000	716.000
Variación de existencias	306.239	172.387	-478.626	0
Aprovisionamientos	-306.239	-172.387	-2.049	-480.675
Coste de Ventas	0	0	-480.675	-480.675
Margen Bruto	0	0	235.325	235.325
Otros gastos de explotación	-29.040	0	0	-29.040
EBITDA	-29.040	0	235.325	206.285
EBIT	-29.040	0	235.325	206.285
Resultado financiero	-18.333	-20.625	0	-38.958
EBT	-47.373	-20.625	235.325	167.326

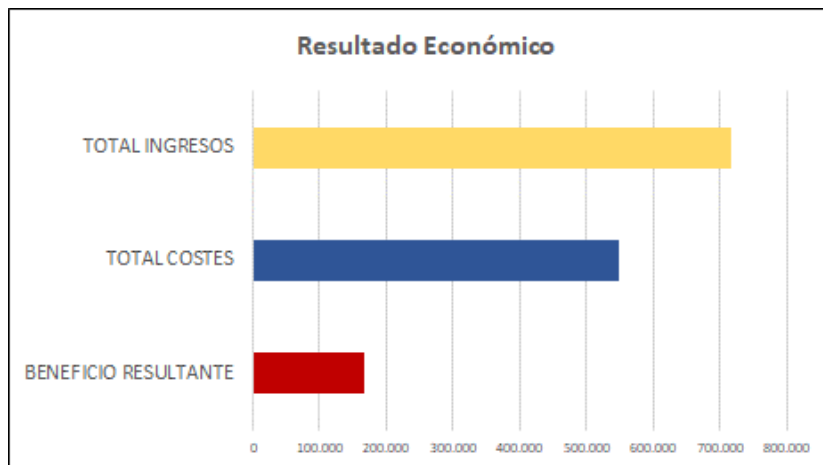
Fuente: Promotores del Proyecto

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	m²	€/m²
Via Giuseppe Parini	Villadonia	75	1.267
Velladonia	Villadonia	100	1.690
S.Pietros	Villadonia	80	2.938
Velladonia	Villadonia	60	1.317
Via Enrico Berlinguer	Villadonia	75	2.533
Corso	Villadonia	100	1.350
Via Romana	Villadonia	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

	2020	2021	2022
Cash Flow	-304.526	313.818	136.951
TIR	Cash Flow	ROI	
	32,63%	30,50%	

Fuente: Elaboración propia.

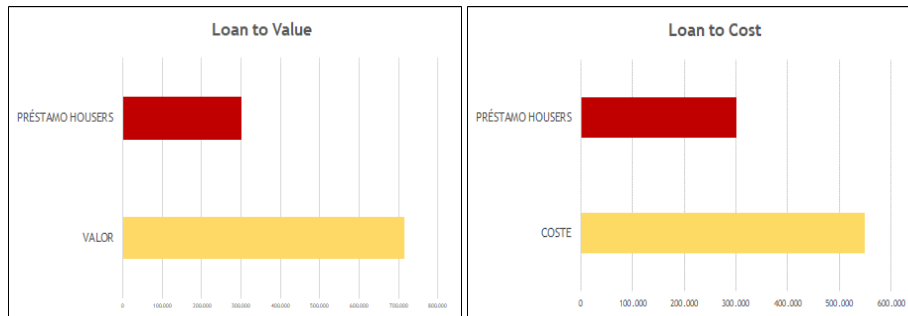
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 32,63% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 30,50%.

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 **41,90%** sobre el valor de venta y un **54,68%** 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									
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.

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)

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

SILVA & ASOCIADOS
Asesores Financieros

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									
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									

BB

Fuente: Elaboración propia.

La situación actual derivada de la pandemia provocada por el COVID-19, presenta un riesgo adicional sobre el análisis dinámico.

Las variables del scoring que se ven afectadas representan un peso conjunto sobre la calificación total cercano al 50%.

Se realiza un ajuste para captar la nueva situación en el análisis reduciendo el scoring, pasando de “BBB” a “BB”.

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 VALLEDORIA un scoring global BB**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de marzo de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

