



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
PUNTA PACIFICA**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

11 de junio de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de 11 chalets independientes, publicado en la web de Housers con el nombre de PUNTA PACIFICA.

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

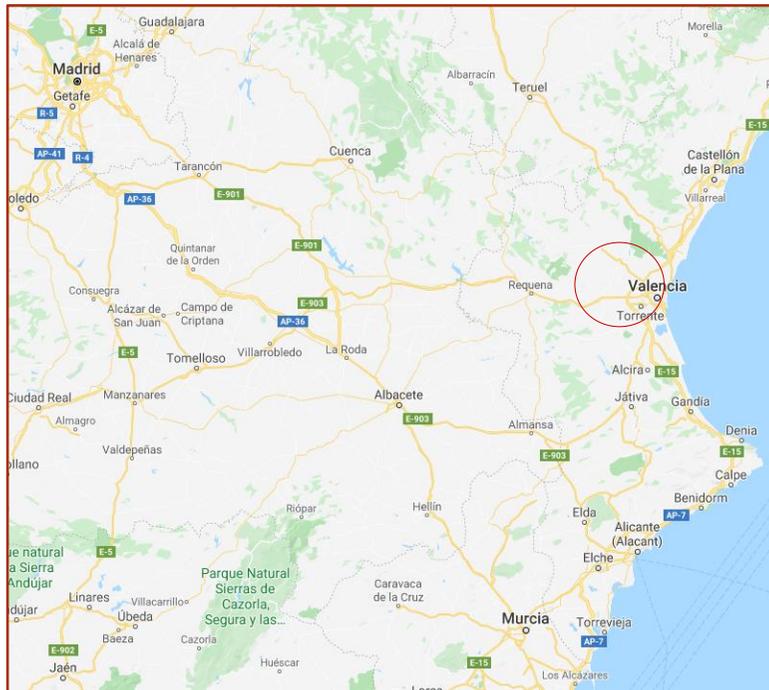
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS www.housers.com.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

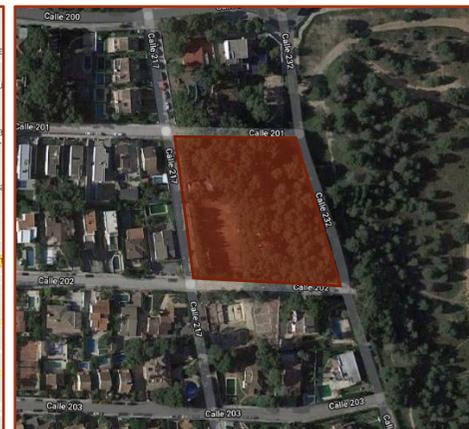
El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Paterna, en la Comunidad Valenciana.
- Financiación para la construcción de una urbanización de 11 chalets de lujo independientes.
- La duración del proyecto será de 24 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 170.000€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps



LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la Cañada, en la zona de El Plantío del municipio de Paterna, provincia de Valencia. Situado en la comarca de la huerta de Valencia, se encuentra a tan sólo 5 km al noroeste de la ciudad de Valencia. Paterna conserva un importante patrimonio histórico y artístico y en la actualidad es una ciudad de servicios, con una producción industrial muy diversa.

El municipio de Paterna cuenta con una población de 70 mil habitantes y pertenece al Área metropolitana de Valencia, una red urbana organizada en torno a la ciudad de Valencia. Se trata de la tercera aglomeración en número de habitantes de España, con casi 2 millones de habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

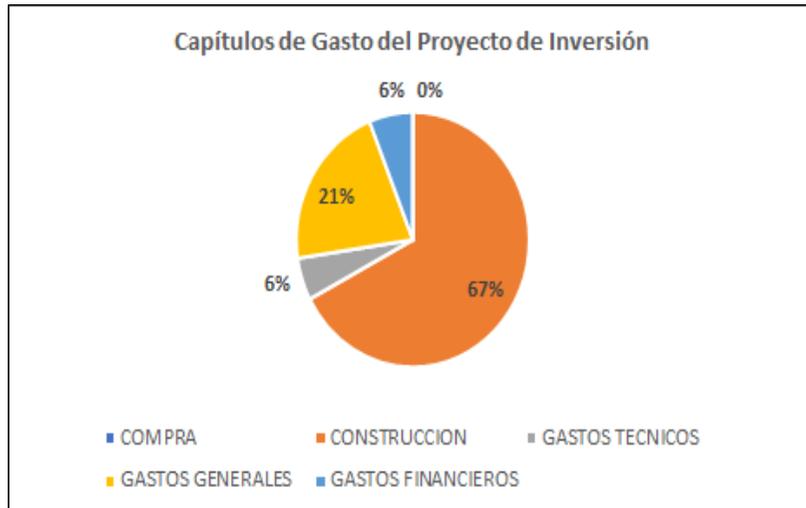
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

	2020	2021	2022	TOTAL
€				
Ingresos	224.153	336.229	2.521.718	3.082.100
Variación de existencias	933.697	1.559.959	-2.493.656	0
Aprovisionamientos	-933.697	-1.559.959	0	-2.493.656
Coste de Ventas	0	0	-2.493.656	-2.493.656
Margen Bruto	224.153	336.229	28.062	588.444
Otros gastos de explotación	-26.081	0	0	-26.081
EBITDA	198.072	336.229	28.062	562.363
EBIT	198.072	336.229	28.062	562.363
Resultado financiero	-31.713	-73.050	-30.438	-135.200
EBT	166.359	263.179	-2.375	427.163

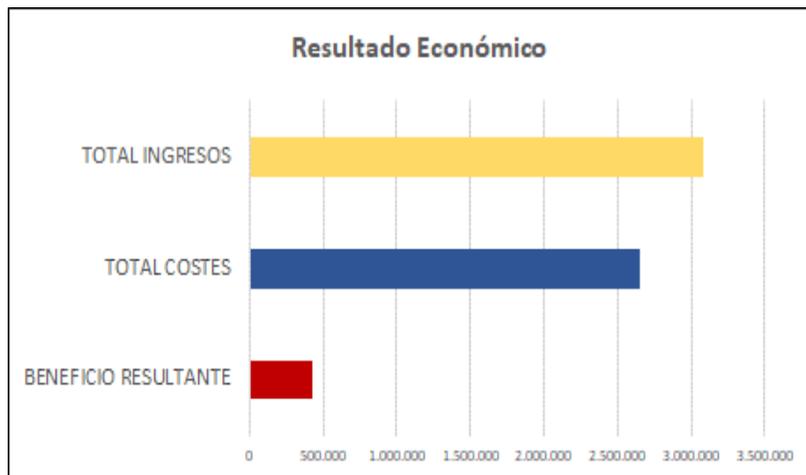
Fuente: Promotores del Proyecto

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
Calle 206, Nº7	Paterna	210	1.857
Calle 238, Nº77	Paterna	192	1.302
Calle 600, Nº14	Paterna	194	1.974
Calle 299, Nº16	Paterna	170	1.559
Calle 429, Nº14	Paterna	216	1.620
Calle 543, Nº26	Paterna	240	1.563
Promedio			1.646

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media en 1.646 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 850 €/m².

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2020	2021	2022
Cash Flow	-767.338	-1.296.780	2.491.281
	Cash Flow	ROI	
TIR	17,02%	16,09%	

Fuente: Elaboración propia.

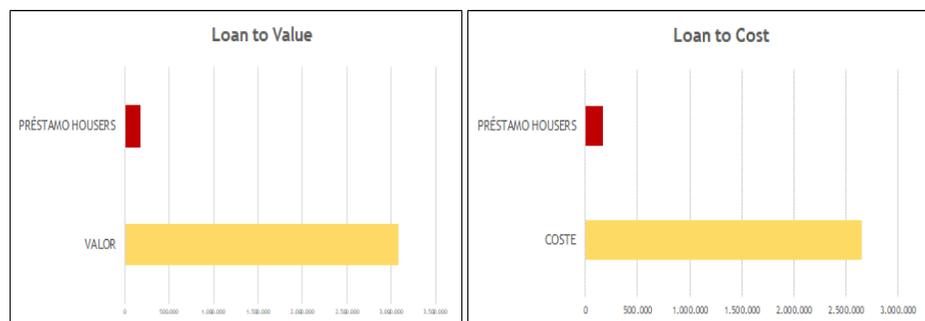
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 17,02% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 16,09%.

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 5,52% sobre el valor de venta y un 6,40% 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

Punta Pacifica Capital, S.L., con NIF B40534968, es una sociedad española cuyo objeto social principal es la promoción inmobiliaria e intermediación. La Sociedad garante es Urbania Developer Levante, S.A., una empresa muy consolidada y con mucha experiencia en el sector de la construcción.

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 BB** conforme a los siguientes parámetros evaluados:

PROMOTOR	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Experiencia Promotor									
Nº Proyectos Promotor									
Ratios de Liquidez									
Ratios de Endeudamiento									
Ratios de Gestión de activos									
Ratios de Plazos									
Ratios de Rentabilidad									

BB

Fuente: Elaboración propia.

La compañía es un vehículo para llevar a cabo este proyecto. Para minimizar el riesgo le damos un scoring máximo de BB.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

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

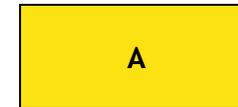
AA

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 AA, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de PUNTA PACIFICA un scoring global A**, que indica una calificación **ALTA**.

RESUMEN SCORING



Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

11 de junio de 2020

Juan José Silva Navarrete
Socio Director

