



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y  
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO  
MONTIGALA II**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

8 de abril de 2020

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la construcción de un edificio de 4 viviendas, publicado en la web de Housers con el nombre de MONTIGALA.

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

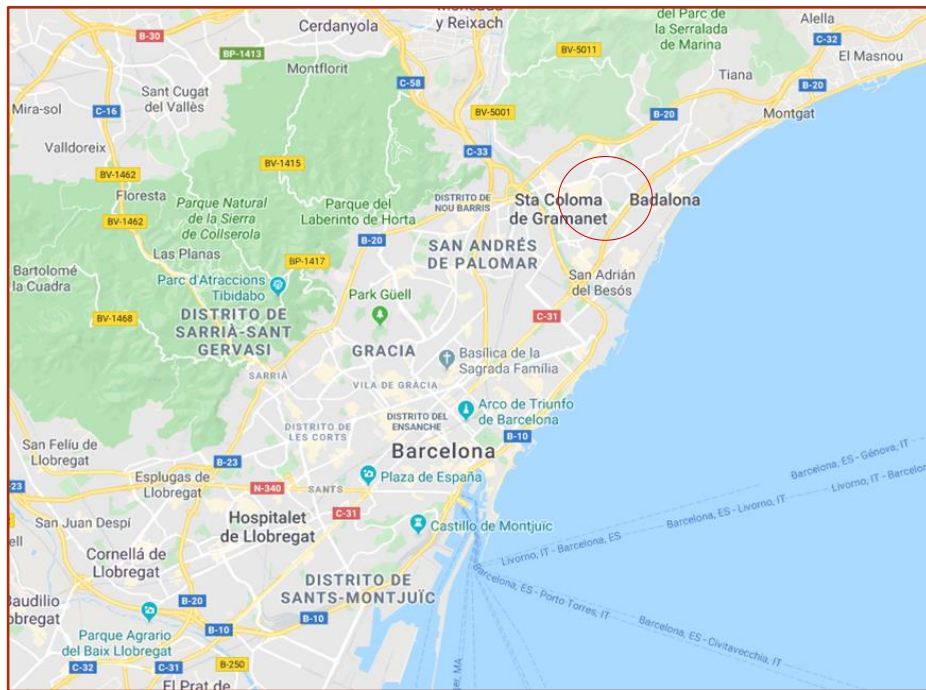
### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El terreno objeto de la inversión se encuentra en la localidad de Badalona, provincia de Barcelona.
- Financiación para la construcción de un edificio de 14 viviendas y 17 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 510.000€.
- La inversión para el segundo tramo asciende a un total de 110.000€.

# ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

## UBICACIÓN



## LOCALIDAD Y ENTORNO

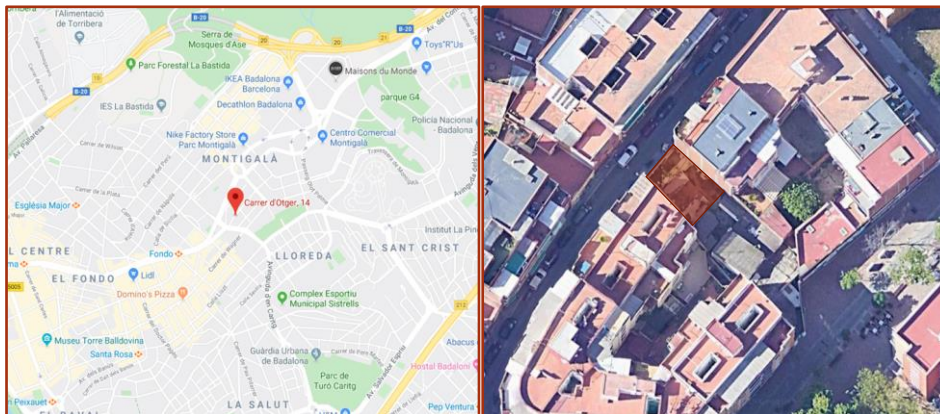
El terreno objeto de la inversión se encuentra en el número 14 de la calle Otger, en la localidad de Badalona. Alcanzó la condición de ciudad en 1897. Está a 10 km de distancia de Barcelona. Situada en la costa del mar Mediterráneo, ocupa parcialmente el delta del Besós y los contrafuertes de la Sierra de la Marina.

Badalona es una ciudad y municipio español de la comarca del Barcelonés que tiene una población de unos 220.000 habitantes. Badalona está incluida en el área metropolitana de Barcelona, que tiene una población de casi 3,3 millones de habitantes, siendo una de las áreas más pobladas de Europa.

## PLAN DE NEGOCIO

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

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	1.063.883	1.063.883
Variación de existencias	411.099	274.569	-685.668	0
Aprovisionamientos	-411.099	-274.569	-54.547	-740.215
Coste de Ventas	0	0	-740.215	-740.215
Margen Bruto	0	0	323.668	323.668
Otros gastos de explotación	-28.072	-21.296	0	-49.368
EBITDA	-28.072	-21.296	323.668	274.300
EBIT	-28.072	-21.296	323.668	274.300
Resultado financiero	0	-41.240	-19.965	-61.204
EBT	-28.072	-62.536	303.704	213.096



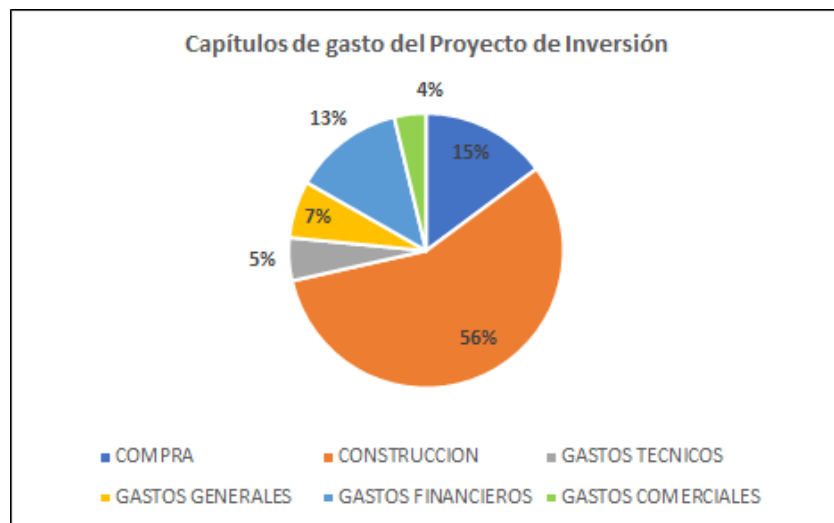
Fuente: Google Maps

Fuente: Promotores del Proyecto

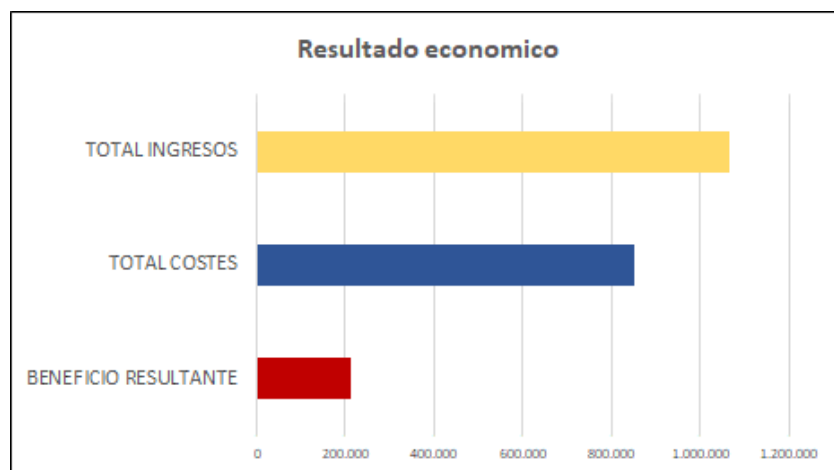


## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

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>
C/ les Nou Cases	Badalona	125	2.576
Camino Sant Jeroni de la Murtra	Badalona	95	2.316
Urb. Morera	Badalona	208	2.154
C/ Nelson Mandela	Badalona	270	1.626
Montigalá	Badalona	105	2.590
Montigalá	Badalona	100	2.250
Tanger, Montigalá	Badalona	250	1.800

Promedio 2.187

Fuente: Idealista.com (Tercero B), Benchmarking of the main Real Estate companies (Studi Immobiliari On, Alfa Badalona Centro Mar, Gesbau gestio inmobiliaria, Optim, Germa Juli, Don Piso BDN, Finques Enric )

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media en 2.187 €/m<sup>2</sup>.

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 1.300 €/m<sup>2</sup>.

## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021
Cash Flow	-478.859	-364.262	1.050.589
	Cash Flow	ROI	
TIR	21,79%	25,05%	

Fuente: Elaboración propia.

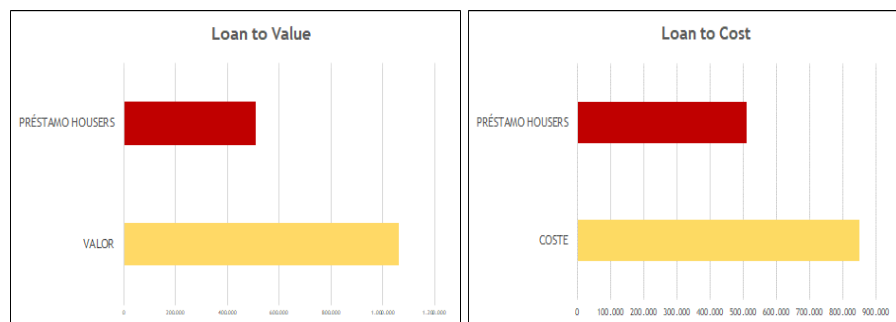
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 21,79% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 25,05%.

**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 47,94% sobre el valor de venta y un 59,94% sobre el total del coste.

## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

### PROMOTOR

SITECNO, S.A. con NIF B-40519027, es una sociedad cuyo objeto social principal es la promoción y construcción, la compraventa, reforma administración y explotación, así como el asesoramiento e intermediación inmobiliaria. Además, su objeto social incluye explotación de parques de energía solar, compraventa de material relativo a éstos, montaje y venta de energías alternativas tanto a empresas públicas como privadas.

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)

Score	Calidad Inversión
AAA	Óptima
AA	Alta
A	Alta
BBB	Buena
BB	Satisfactoria
B	Satisfactoria
CCC	Mínima
CC	Cuestionable
C	Cuestionable

### 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									

AA

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
IRR									
ROI									
License									
Area of influence construction									
Selling Price €/m2									
Construction €/m2									
City (Population)									
Special Locations									
% formalized sales									
Loan to Value (Housers Loan)									
Loan to Cost (Housers Loan)									
Land									

BBB

Fuente: Elaboración propia.

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

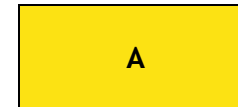
Las variables del scoring que se ven afectadas representan un peso conjunto sobre la calificación total cercano al 50%.

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

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

### RESUMEN SCORING



Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

8 de abril de 2020

Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

