



**SICILY  
HOUSES**

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



## Objeto

El objeto de este documento no es otro que el análisis del proyecto de inversión, SICILY HOUSES en Acireale (Catania), y la asignación de un rating crediticio al mismo.

En este proyecto, que tendrá una duración de 1 año y 6 meses, se prevé obtener una financiación de 300.000 € para un coste total de 1.292.000 €.

## 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. En este sentido 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

PROYECTOS CIGA manifiesta que la información contenida en este documento es independiente y no constituye una recomendación para que se efectuara 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 PROYECTOS CIGA.

## Confidencialidad

PROYECTOS CIGA autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de Housers [www.housers.com](http://www.housers.com)

## Descripción del proyecto

El proyecto **SICILY HOUSES** consiste en la construcción de 6 villas, en un inmueble situado en el nº 13 B de la Vía Cristoforo Colombo, en Acireale, Catania.

La obra tendrá una duración de un año y seis meses, se financiará mediante la aportación de fondos propios de 290.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 300.000€ a un interés del **9%**.

Los promotores disponen de las licencias necesarias para efectuar la obra.

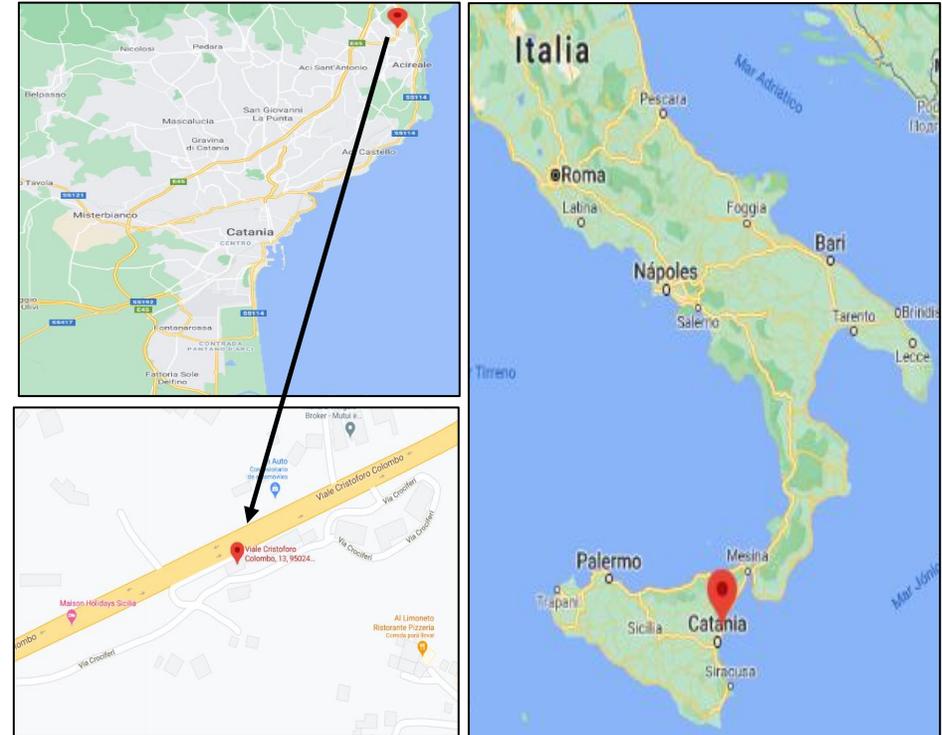
La superficie total de las seis villas dispone de 1981 metros.

Estas viviendas están ubicadas en la comuna siciliana de Acireale, en el norte de Catania. Es un lugar ideal para hacer turismo y descubrir acerca de la historia y las costumbres italianas. La ciudad es conocida como la ciudad de “las 100 campanas” o “La Vaticano del sur”, esto se debe al gran número de iglesias del que dispone la ciudad. Se ubica junto al mar y dispone de muy buenos restaurantes donde poder degustar la gastronomía tradicional italiana.

Las viviendas se sitúan cerca del centro histórico de Acireale. Están rodeadas de naturaleza y cuentan con vistas al mar.

Acireale se sitúa tan solo a 30 minutos en coche del aeropuerto internacional de Catania.

## Ubicación

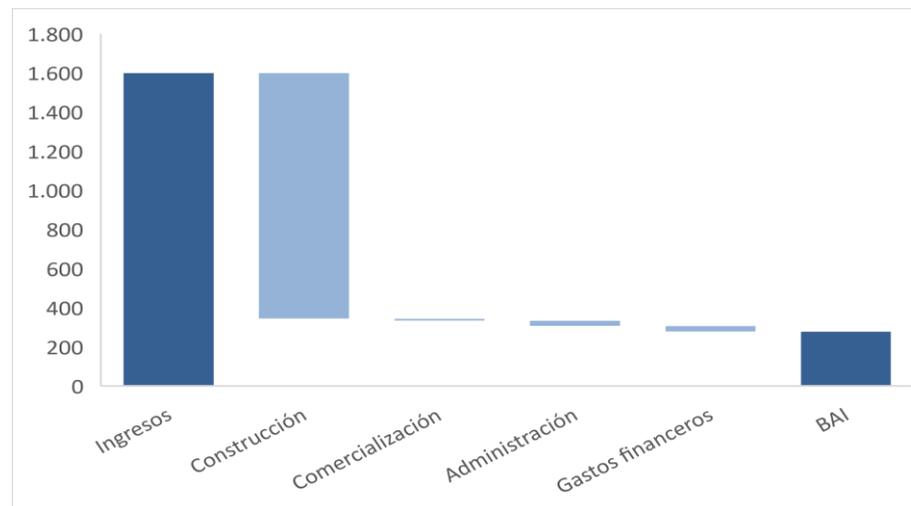


## Plan de Negocio

Un resumen del Plan de Negocio del proyecto de inversión Sicily Houses es el siguiente (datos en euros):

en €	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
Ingresos	1.599.000	150.000	150.000	160.000	160.000	230.000	749.000
Gastos de construcción	(1.255.000)	(198.000)	(188.000)	(198.000)	(178.000)	(188.000)	(305.000)
Gastos de comercialización	(10.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	0
Gastos de administración	(27.000)	(27.000)	0	0	0	0	0
<b>Resultado de explotación</b>	<b>307.000</b>	<b>(77.000)</b>	<b>(40.000)</b>	<b>(40.000)</b>	<b>(20.000)</b>	<b>40.000</b>	<b>444.000</b>
Resultado financiero	(29.000)	(4.900)	(7.050)	(7.050)	(7.150)	(2.650)	(200)
<b>BAI</b>	<b>278.000</b>	<b>(81.900)</b>	<b>(47.050)</b>	<b>(47.050)</b>	<b>(27.150)</b>	<b>37.350</b>	<b>443.800</b>

Un resumen de los principales capítulos de gasto de la inversión del Proyecto y de su financiación es el siguiente:



Fuente: Promotores del proyecto, en miles €

## Rentabilidad del proyecto

Tras analizar el Plan de Negocio, los flujos de tesorería que se van a obtener anualmente son los siguientes (datos en euros):

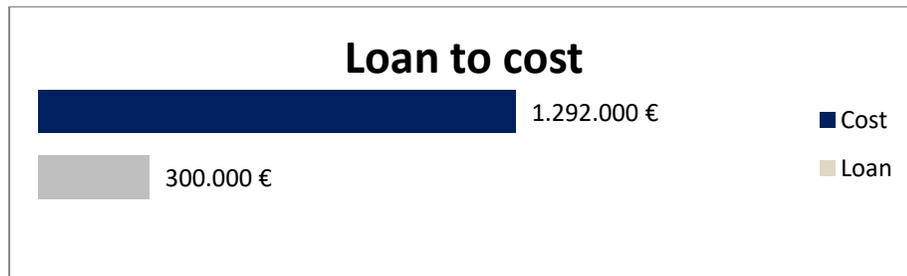
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
<b>Flujos de caja</b>	<b>(81.900)</b>	<b>(47.050)</b>	<b>(47.050)</b>	<b>(27.150)</b>	<b>37.350</b>	<b>443.800</b>

Con estos flujos de caja, las rentabilidades del proyecto se sitúan en las siguientes magnitudes:

TIR	ROI
24,46%	23,76%

## Apalancamiento

El monto total de la financiación externa del proyecto será obtenido a través del préstamo colectivo HOUSERS. Este préstamo de 300.000 € representa el 18,8% del valor de la tasación actual del inmueble y el 23,2% de su coste de producción.



\*No incluye costes financieros

## Comparativa de mercado

Los precios de venta se encuentran en un rango medio de 266.500 € cada unidad. El precio medio resultante es de 807,58 €/m<sup>2</sup>. Esta cifra se encuentra **un 16.83% por debajo en la media del mercado** de viviendas usadas analizado dentro del municipio de Acireale y sus alrededores.

Ubicación	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Nicolosi	375.000,00 €	350	1.071,43 €
Viale della Regione	375.000,00 €	360	1.041,67 €
Parco del etna, Nicolosi	290.000,00 €	320	906,25 €
Via Ribera	250.000,00 €	260	961,54 €
Via Torretta	290.000,00 €	283	1.024,73 €
Via Salvatore vigo, Acireale	200.000,00 €	250	800,00 €
Acireale	300.000,00 €	360	833,33 €
Piano d' Api	300.000,00 €	330	909,09 €
Media			943,51 €

Fuente: Web Corporativa Idealista, Análisis propio de las principales inmobiliarias Remax, Aquila immobiliare, La rocca immobiliare etc)

## Promotor

EDILCOSTRUZIONE CUCUCCIO SRL, con **CIF 05095200878**, domicilio en Corso Sicilia, 64, 95024, Acireale. Es una empresa dedicada, desde 1996, a la promoción inmobiliaria y construcción de edificios residenciales y no residenciales. Su principal área de actividad es en Sicilia, en sur el de Italia.

La constructora es dueña del edificio entero para este proyecto.



El proyecto se financiará mediante la aportación de fondos propios de 290.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 300.000€ a un interés anual del 9%.

## Estados Financieros del Promotor

### Balance de Situación (datos en euros)

	2020	2019	2018
Activo no Corriente	13.211	12.059	9.058
Activo Corriente	357.132	357.017	358.449
<b>Activo Total</b>	<b>370.343</b>	<b>369.076</b>	<b>367.507</b>

Patrimonio Neto	30.044	30.042	30.042
Pasivo no Corriente	314.201	0	0
Pasivo Corriente	26.099	339.034	328.407
<b>PN y Pasivo Total</b>	<b>370.343</b>	<b>369.076</b>	<b>358.449</b>

### Cuenta de Resultados

	2020	2019	2018
Cifra de negocio	337.079	7.777	2.754
Costes de producción	-337.065	-7.777	-2.754
EBITDA	13,93	0,00	0,00
Amortizaciones	0	0	0
EBIT	14	0	0
Resultado Financiero	-13,93	0	0
EBT	0	0	0
IS	0	0	0
<b>B.º NETO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Calificación del proyecto

El scoring es un **sistema de evaluación** cuya finalidad es calificar el proyecto de inversión. Esto permite al inversor tomar decisiones sobre el riesgo de la empresa tomando como referencia una nota que indica el nivel de exposición al riesgo. Esta calificación del proyecto de inversión se basa en dos análisis.

El primero en evaluarse será el background del promotor mediante la calificación de diferentes ratios financieros

El segundo en evaluarse corresponderá al análisis de este proyecto, su Plan de Negocio y su rentabilidad en base a factores que indiquen la idoneidad del mismo.

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	Equivalencia
AAA	Óptima
AA	Muy alta
A	Alta
BBB	Buena
BB	Muy satisfactoria
B	Satisfactoria
CCC	Mínima
CC	Cuestionable
C	Muy cuestionable

## Análisis Promotor

Este primer análisis examina una serie de parámetros relacionados con la empresa que dirige la promoción, previo estudio de sus Cuentas Anuales, dándole un peso específico a cada uno.

De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la empresa.

Variables	Score	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Evolución Compañía	B				■					
Experiencia Promotor	AAA									■
Nº Proyectos Promotor	AAA									■
R. LIQUIDEZ	AAA									■
R. ENDEUDAMIENTO	B				■					
ROE	C	■								
ROA	C									
R. RENTABILIDAD	C	■								

La calificación del promotor es de **BB**. Se le otorga un peso del 40% respecto a la calificación global.

## Análisis Proyecto

El segundo tipo de análisis evalúa los aspectos más relevantes de cara al inversor a la hora de valorar esta inversión en particular, dándole un peso específico a cada uno.

De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la propia promoción.

Variables	Score	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
TIR	AAA									
ROI	AAA									
Licencia	AAA									
Transacciones	BBB									
Precio Venta €/m2 País	B									
Precio Venta €/m2 Distrito	BBB									
Precio prom. vs distrito	BB									
Ciudad (habitantes)	B									
% ventas formalizadas	B									
Loan to Value	AAA									
Loan to Cost	AAA									
Propiedad Suelo	AAA									

La calificación del proyecto es de **AA**. Se le otorga un peso del 60% respecto a la calificación global.

## Calificación Global

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del 40% al rating del Promotor y el 60% restante al rating del Proyecto, que se han indicado de BB y AA, respectivamente y, por lo tanto, hemos asignado al proyecto de inversión Sicily houses un **rating global de:**



El proyecto **SICILY HOUSES** ha obtenido una **calificación A** en el rating global.

En Madrid, a 19 de Abril de 2021.

Juan José Alvado Martín

SOCIO DIRECTOR

# Proyectos CIGA

Soluciones empresariales

C/ Embajadores, 187, 28045 - Madrid  
91 447 89 12

