



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
TECNOLÓGICO GRANADA**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

31 de enero 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 26 viviendas, publicado en la web de Housers con el nombre de TECNOLÓGICO GRANADA.

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 Armilla, provincia de Granada, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Financiación para la construcción de 26 viviendas con trastero y plaza 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 650.000€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en el número 6-8 de la Avenida García Lorca del municipio de Armilla, situado en la Vega de Granada, a unos 4 km del centro de la capital provincial. La ciudad de Granada constituye un núcleo receptor de turismo, debido a sus monumentos y a la cercanía de la estación de esquí de Sierra Nevada. La Alhambra es uno de los monumentos más importantes del país, declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en 1994

Armilla cuenta con una población de casi 25 mil habitantes, mientras que el Área Metropolitana de Granada tiene más de medio millón de habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

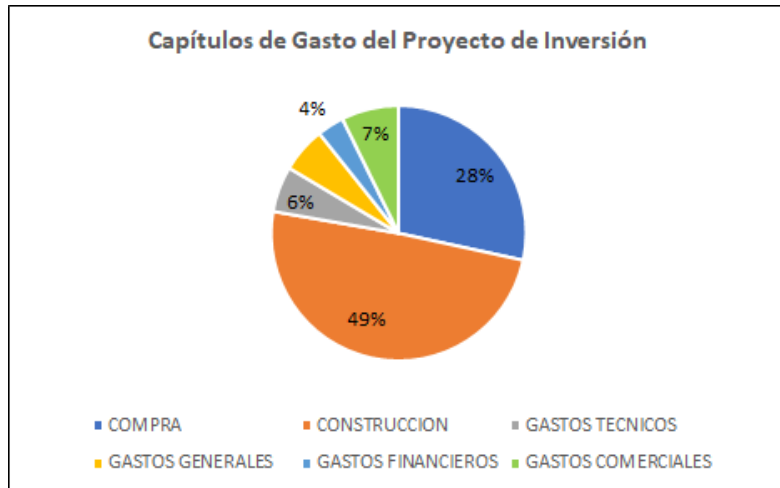
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	7.880.000	7.880.000
Variación de existencias	487.500	3.642.536	-4.130.036	0
Aprovisionamientos	-487.500	-3.642.536	-2.477.120	-6.607.156
Coste de Ventas	0	0	-6.607.156	-6.607.156
Margen Bruto	0	0	1.272.844	1.272.844
Otros gastos de explotación	0	-62.920	0	-62.920
EBITDA	0	-62.920	1.272.844	1.209.924
EBIT	0	-62.920	1.272.844	1.209.924
Resultado financiero	0	-95.019	-76.681	-171.700
EBT	0	-157.939	1.196.163	1.038.224

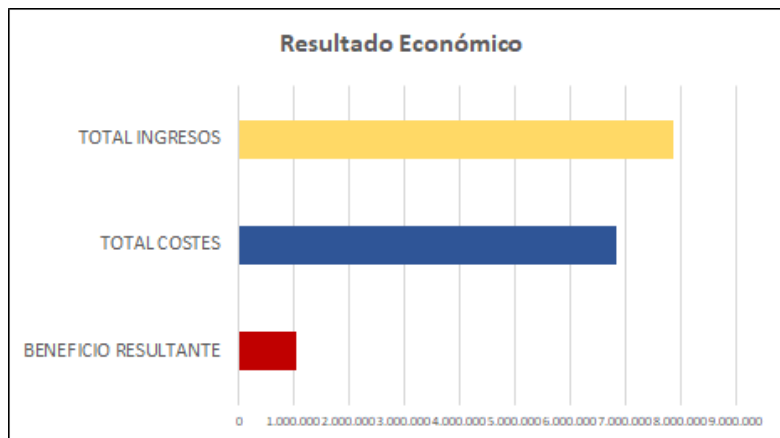
Fuente: Promotores del Proyecto

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
Avenida Investigacion	Armillá	105	2.381
Juan XXIII	Armillá	97	2.216
Avenida del Conocimiento	Armillá	70	2.414
Avenida del Conocimiento	Armillá	130	1.885
Avenida Investigacion	Armillá	138	3.442
Avenida Investigacion	Armillá	112	2.268
Avenida de la Ilustración	Armillá	80	3.013
Caserías	Armillá	109	2.092
Promedio			2.464

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media en 2.464 €/m².

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

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021
Cash Flow	-493.506	-2.788.068	4.319.798
TIR	19,76%	Cash Flow	ROI
		15,17%	

Fuente: Elaboración propia.

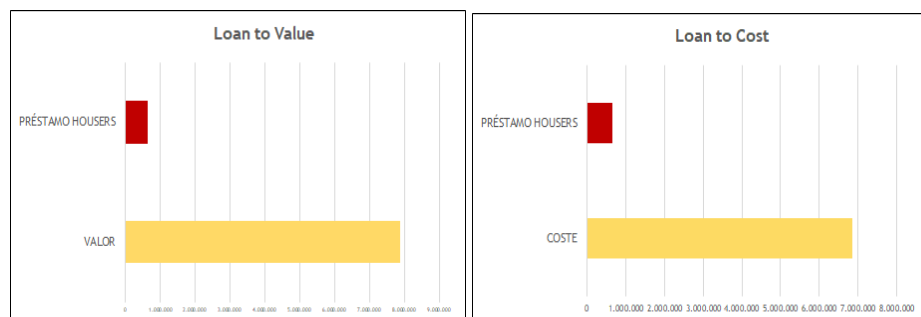
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 19,76% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 15,17%.

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 8,25% sobre el valor de venta y un 9,50% 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

ACONSER PROYECTS, S.L., con NIF B19697549, es una sociedad cuyo objeto social principal es la ejecución de toda clase de obras y construcciones.

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 A** 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									

A

Fuente: Elaboración propia.

La compañía es de nueva creación y no dispone de histórico. No obstante, se aportan garantías adicionales que mitigan el riesgo.

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

RESUMEN SCORING

A

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

31 de enero de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

