



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL  
RATING THE FACTORY IV**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

20 de agosto de 2020

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de renovación de un edificio para la creación de 14 lofts, publicado en la web de Housers con el nombre de THE FACTORY.

### 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, 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 entendiendo que no será utilizado para una finalidad distinta a la indicada, sin el consentimiento previo de Silva & Asociados.

### CONFIDENCIALIDAD

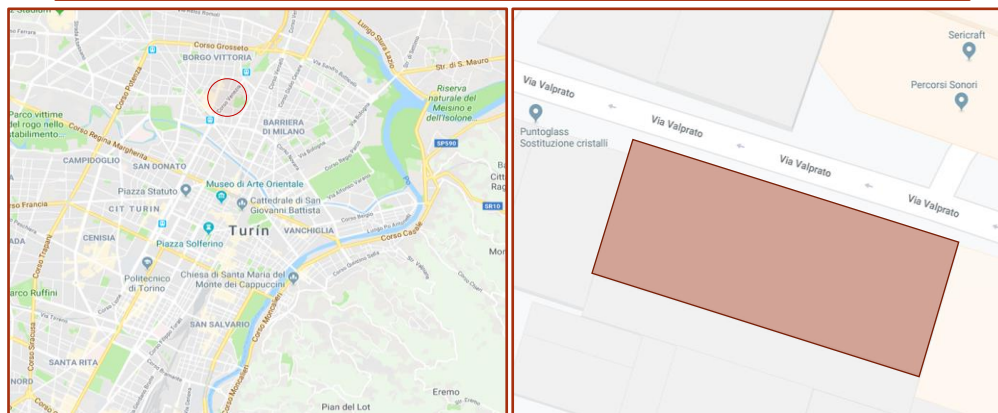
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS [www.housers.com](http://www.housers.com).

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Transformación de una antigua fábrica en un edificio de viviendas que contará con 14 lofts y que tiene las siguientes características principales:

- La construcción está ubicada en la ciudad de Turín, en el número 69 de la via Valprato.
- La promoción cuenta con 14 lofts con jardín o terraza privados.
- A efectos del análisis, 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 inversión del proyecto completo asciende a un total de 1.000.000€,

## UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

## LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Turín, capital de la región del Piamonte.

Turín es una importante ciudad del norte de Italia, centro cultural y de negocios. La ciudad es rica en cultura e historia. Es conocida por sus numerosos museos de arte, sus restaurantes, sus iglesias, sus palacios, sus teatros de ópera, sus plazas, sus parques, sus jardines y sus bibliotecas, entre otros atractivos.

El área metropolitana de Turín tiene una población de 2,2 millones de habitantes y la región piamontesa cuenta con casi 4,4 millones de habitantes.

## PLAN DE NEGOCIO

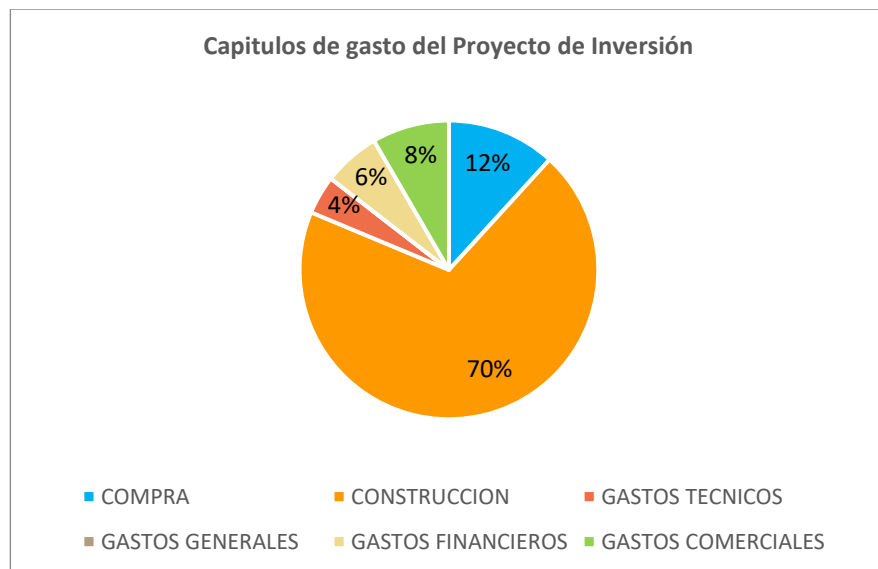
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión THE FACTORY es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	4.684.550	4.684.550
Variación de existencias	1.360.000	1.966.900	-3.326.900	0
Aprovisionamientos	-1.360.000	-1.966.900	-260.100	-3.587.000
Coste de Ventas	0	0	-3.587.000	-3.587.000
Margen Bruto	0	0	1.097.550	1.097.550
Otros gastos de explotación	-58.080	-38.720	0	-96.800
EBITDA	-58.080	-38.720	1.097.550	1.000.750
EBIT	-58.080	-38.720	1.097.550	1.000.750
Resultado financiero	-13.422	-91.204	-33.446	-138.072
EBT	-71.502	-129.924	1.064.104	862.678

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>
via Valprato, 78	Turín	60	1.166,00
corso Venezia, 17	Turín	65	1.123,00
via Valprato, 51	Turín	100	1.850,00
via Parella	Turín	100	1.150,00
via Gressoney, 32	Turín	110	1.627,00
via Valprato, 78	Turín	120	1.208,00
via Valprato, 23	Turín	170	1.764,00
via Cervino	Turín	243	1.440,00
Promedio			1.416

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Uni Credit Subito Casa, Gabetti, Sotheby's, Remax, House Factory, Chiusano & c immobiliare, Tecnocasa, Taos Immobili, Ciesse Consulting)

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 de vivienda usada en 1.416 €/m<sup>2</sup>.

El coste de construcción del proyecto asciende a 1.961,95 €/m<sup>2</sup> mientras que el precio de venta establecido para el proyecto es de 2.404,80 €/m<sup>2</sup>.

### RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021	TOTAL
Cash Flow	-1.031.502	163.176	1.731.004	862.678
	Cash Flow	ROI		
TIR	44,16%	22,57%		

Fuente: Elaboración propia.

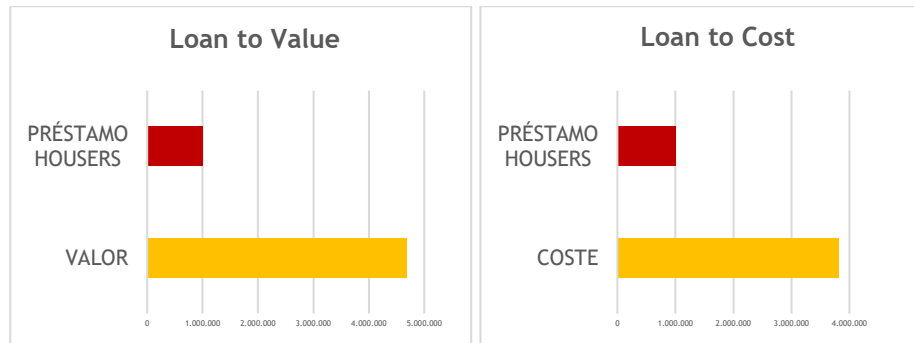
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 44,16% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 22,57%.

**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 21% sobre el valor de venta y un 26% sobre el total del coste.

## ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

### PROMOTOR

SGS, SNC si Sussetto Andrea e Bertolina lilia. con NIF 10156790015, es una sociedad italiana cuyo objeto social consiste en la adquisición, venta y permuta de bienes inmuebles, la gestión de inmuebles propios y de terceros y actividades de consultoría inmobiliaria.

Los promotores cuentan con una amplia experiencia y han realizado satisfactoriamente un número significativo de proyectos inmobiliarios.

### 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 BB** conforme a los siguientes parámetros evaluados:

PROMOTOR	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Experiencia Promotor									
Nº Proyectos Promotor									
Efectos Solvencia Patrimonial	■								
RATIOS DE LIQUIDEZ			■						
RATIOS DE ENDEUDAMIENTO						■			
RATIOS DE GESTIÓN DE ACTIVOS							■		
RATIOS DE PLAZOS								■	
RATIOS DE RENTABILIDAD									■

BB

Fuente: Elaboración propia.

**Efectos Solvencia Patrimonial:** se ha penalizado la venta de un activo por debajo de su valor razonable que ha realizado la compañía, afectando negativamente a su solvencia patrimonial.

ANALISIS 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)									■

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 BB y A, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de THE FACTORY un scoring global BBB**, que indica una calificación **BUENA**.

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

20 de agosto de 2020



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

