



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL  
RATING PROYECTO PINOS ALTA (MADRID)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

12 de junio de 2019

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión compra y remodelación de una vivienda, publicado en la web de Housers con el nombre de PINOS ALTA.

### 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 efectué 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).

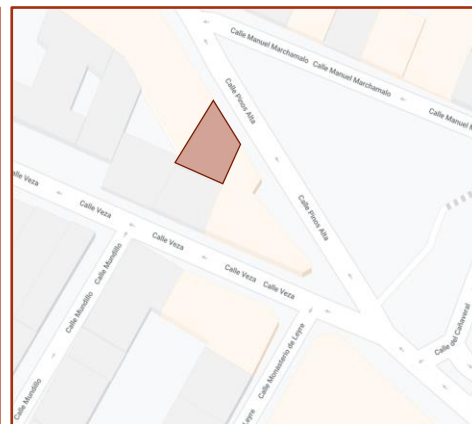
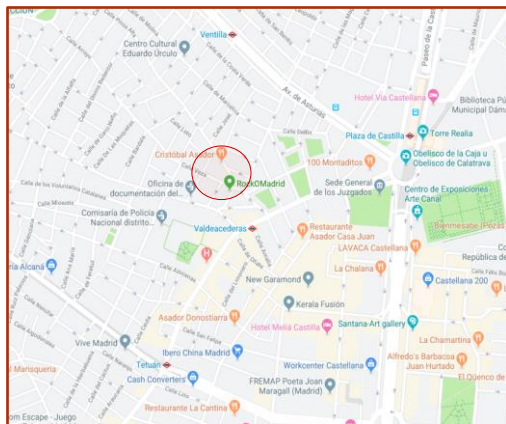
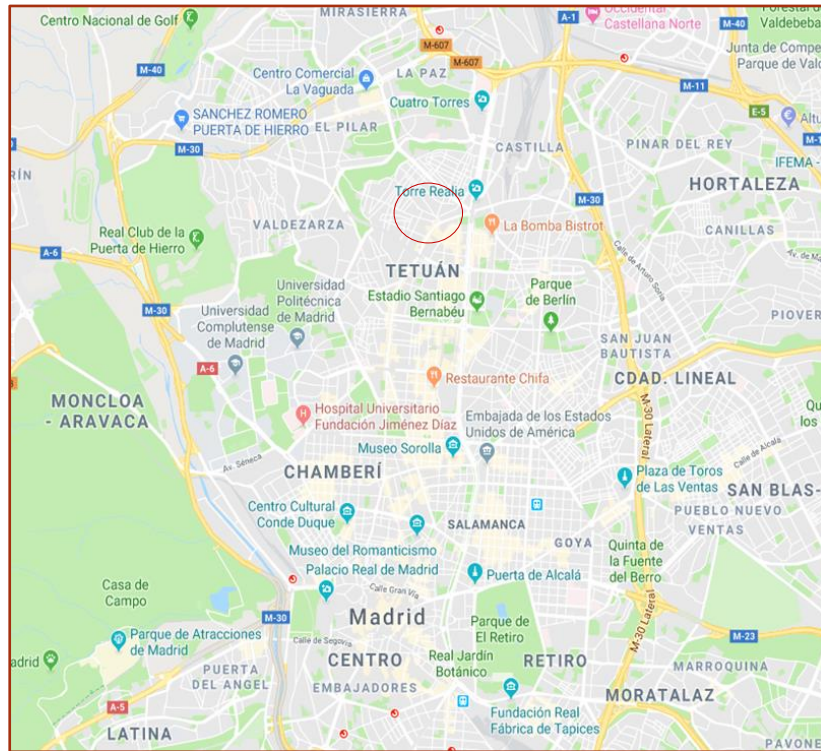
### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Financiación para el proyecto de inversión:

- La construcción está ubicada en el número 15 de la calle Pinos Alta de Madrid.
- La inversión consiste en la compra de una vivienda para su posterior remodelación y segregación en 2 apartamentos.
- La inversión asciende a un total de 220.000€.

## UBICACIÓN

Fuente: Google Maps



## LOCALIDAD Y ENTORNO

La remodelación objeto de la inversión se encuentra en el distrito de Tetuán, barrio de administrativo de Almenara de Madrid.

La ciudad de Madrid tiene una población de 3,2 millones de habitantes y el área metropolitana de la ciudad cuenta con una población de más de 6 millones de habitantes que alcanza 6,7 millones en toda la Comunidad de Madrid.

## PLAN DE NEGOCIO

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

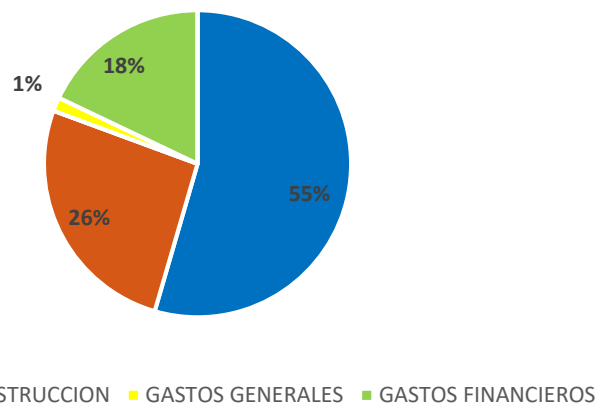
€	2019	2020	TOTAL
Ingresos	0	294.000	294.000
Variación de existencias	219.026	-219.026	0
Aprovisionamientos	-219.026	0	-219.026
Coste de Ventas	0	-219.026	-219.026
Margen Bruto	0	74.974	74.974
Otros gastos de explotación	-19.335	-2.884	-22.239
EBITDA	-19.335	72.090	52.735
EBIT	-19.335	72.090	52.735
Resultado financiero	0	-26.400	-26.400
EBT	-19.335	46.690	26.335

Fuente: Promotores del Proyecto

## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

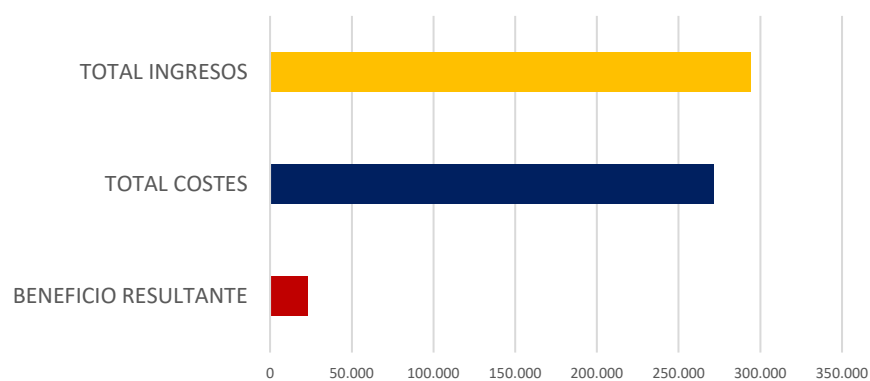
Un resumen de los principales capítulos de gasto de la inversión del Proyecto y de su rentabilidad económica es el siguiente:

### Capítulos de gasto del Proyecto de Inversión



Fuente: Promotores del Proyecto

### Resultado economico



Fuente: Promotores del Proyecto

### COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta vivienda usada			
Dirección	Población	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Valdeacederas	Madrid	79	3.481,00
Valdeacederas	Madrid	82	2.805,00
Calle Navas	Madrid	34	3.824,00
Calle Bravo Murillo	Madrid	59	4.406,00
Plaza Angel Carbajo	Madrid	70	4.214,00
Calle Infanta Mercedes	Madrid	66	3.485,00
Calle Bravo Murillo	Madrid	49	3.857,00
Calle Bravo Murillo	Madrid	50	3.100,00

Promedio 3.646,50

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Fotocasa, REMAX, UrbaMar, Royal Home, RedPiso, Gilmar, Goolzoom)

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 en 3.646,50 €/m<sup>2</sup>. El coste de venta del proyecto es de 3.776,22 €/m<sup>2</sup>.

El coste de construcción en la zona se sitúa alrededor de 1.100 €/m<sup>2</sup> y el coste de construcción del proyecto asciende a 699 €/m<sup>2</sup>.

### RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	TOTAL
Cash Flow	-233.581	259.916	26.335
	Cash Flow	ROI	
TIR	7,46%	8,38%	

Fuente: Elaboración propia.

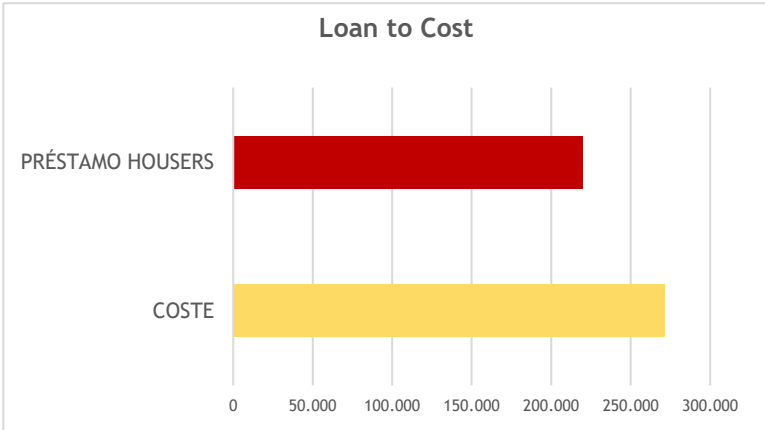
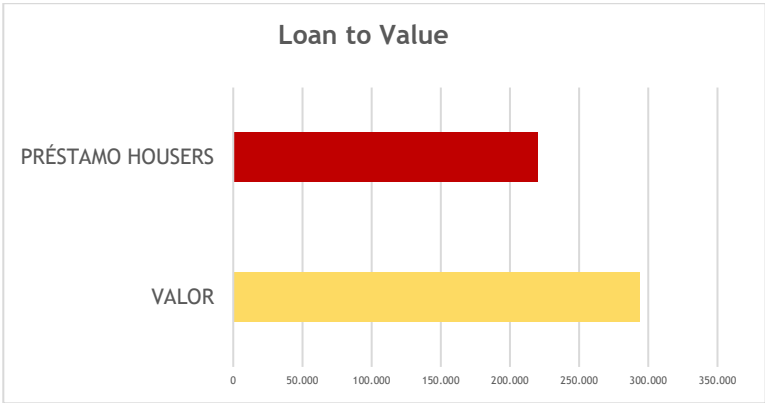
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 7,46% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 8,38%.

**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 75% sobre el valor de venta y un 81% sobre el total del coste.

### ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Promotores del Proyecto

#### PROMOTOR

ARCHIERENT MADRID PROYECTOS, S.L. con NIF B-87842118, es una sociedad cuyo objeto social es la realización, dirección y coordinación de actividades relacionadas con la conservación de edificaciones s y construcciones, obras de restauración, reformas, mantenimiento y reparaciones internas y externas de toda clase de edificios, construcciones y monumentos, así como terminación y decoración de edificios y locales.

Los promotores cuentan con una experiencia superior a 10 años y han desarrollado 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 (óptima) - 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									
Ratios de liquidez									
Ratios de endeudamiento									
Ratios de gestión de activos									
Ratios de plazos									
Ratios de rentabilidad									

AA

Fuente: Elaboración propia.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión PINOS ALTA de un **scoring B** conforme al 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 (Préstamo Housers)	■								
Loan to Cost (Préstamo Housers)		■							

B

CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del **30%** al scoring del Promotor y el **70%** restante al scoring del Proyecto, que se han indicado de AA y B, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de PINOS ALTA un scoring global BB**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

BB

Fuente: Elaboración propia.

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

12 de junio de 2019



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

