



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING
PROYECTO BROZZI (FLORENCIA)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 de mayo de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de construcción de cuatro apartamentos, publicado en la web de Housers con el nombre de BROZZI.

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

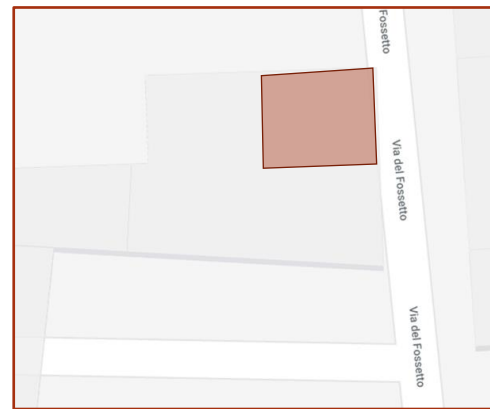
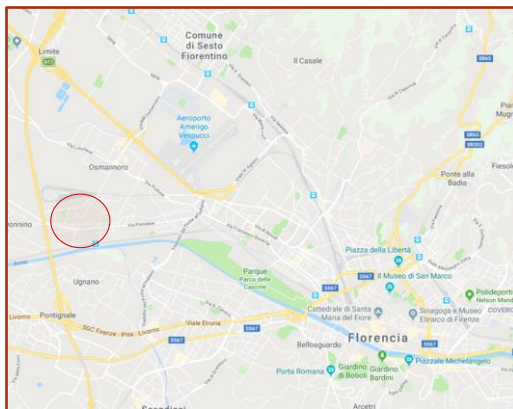
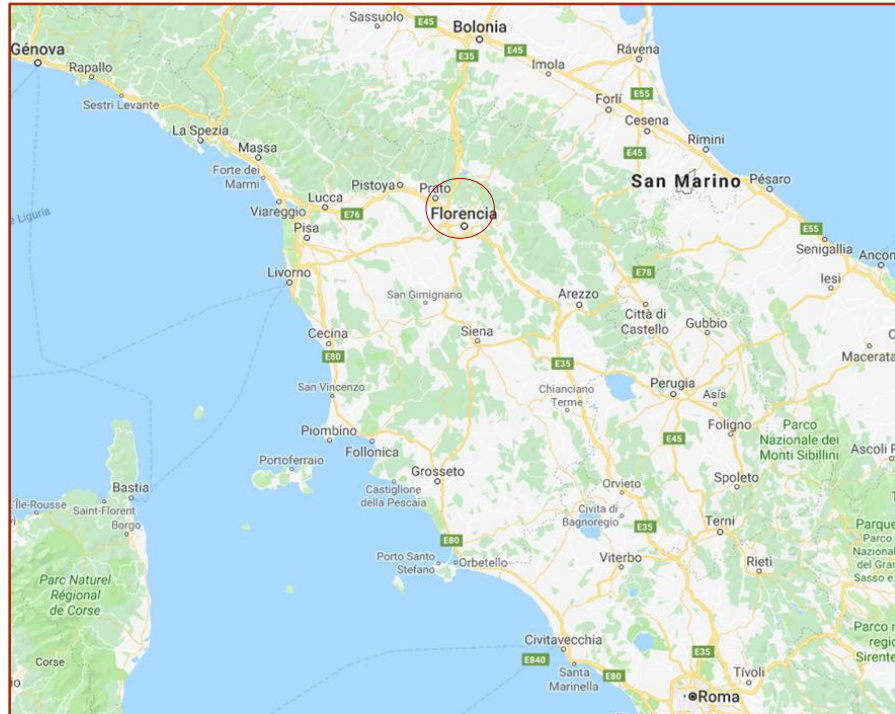
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS www.housers.com.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Financiación para la construcción del proyecto de inversión:

- La construcción está ubicada en el barrio de Brozzi, al noroeste de la ciudad de Florencia, provincia de la Toscana, en el nº 5 de la vía del Fossetto.
- Transformación de un almacén en un conjunto residencial de 4 apartamentos.
- El promotor entrega una de las cuatro viviendas al constructor en forma de pago de parte de los gastos de construcción del proyecto.
- La inversión asciende a un total de 160.000€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el barrio de Brozzi, apenas 9 kilómetros al noroeste de la ciudad de Florencia. Situada en el norte de la región central de Italia, Florencia es la capital y la ciudad más poblada de la región de la Toscana. Esta región es una de las más importantes de Italia por su patrimonio artístico, histórico, económico, cultural y geográfico, y es uno de los principales destinos turísticos del país.

La ciudad de Florencia cuenta con alrededor de 380.000 habitantes. En el área metropolitana de la ciudad nos encontramos con una población de casi 1,5 millones de habitantes, mientras que la región de la Toscana cuenta con casi 3,8 millones de habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

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

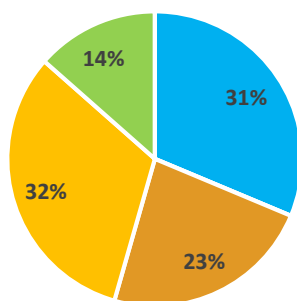
€	2019	2020	TOTAL
Ingresos	0	615.000	615.000
Variación de existencias	164.600	-164.600	0
Aprovisionamientos	-164.600	-15.000	-179.600
Coste de Ventas	0	-179.600	-179.600
Margen Bruto	0	435.400	435.400
Otros gastos de explotación	-13.600	0	-13.600
EBITDA	-13.600	435.400	421.800
Amortización	0	0	0
EBIT	-13.600	435.400	421.800
Resultado financiero	-8.400	-6.000	-14.400
EBT	-22.000	429.400	407.400

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:

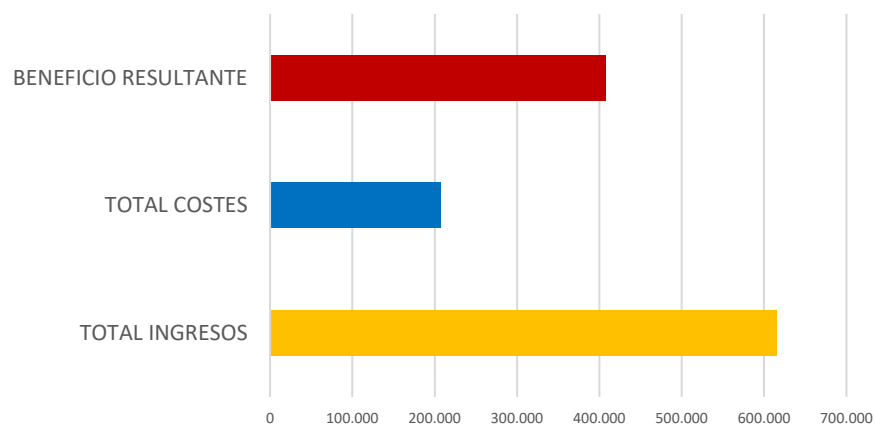
Capítulos de gasto del Proyecto de Inversión



■ COMPRA ■ CONSTRUCCION ■ GASTOS TECNICOS
■ GASTOS GENERALES ■ GASTOS FINANCIEROS ■ GASTOS COMERCIALES

Fuente: Promotores del Proyecto

Resultado economico



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
Urb. Firenze	Brozzi-Quaracchi	70	2.571,43
via Emilia 14	Brozzi-Quaracchi	84	957,05
via Emilia 14	Brozzi-Quaracchi	90	669,93
via di Brozzi	Brozzi-Quaracchi	70	2.357,14
via di Sotto 30	Brozzi-Quaracchi	50	2.440,00
via di Brozzi 532	Brozzi-Quaracchi	180	1.944,44
via Basilicata	Brozzi-Quaracchi	115	1.695,65
via Emilia 14	Brozzi-Quaracchi	105	1.895,24
Promedio			1.816,36

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 1.816,36 €/m².

El coste de construcción en la zona se sitúa en un promedio de 700 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Firenze Immobiliare, Italiana Immobiliare, Elite Immobiliare, Unicredit SubitoCasa)

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020
Cash Flow	-171.600	579.000
TIR	373,50%	196,24%

Fuente: Elaboración propia.

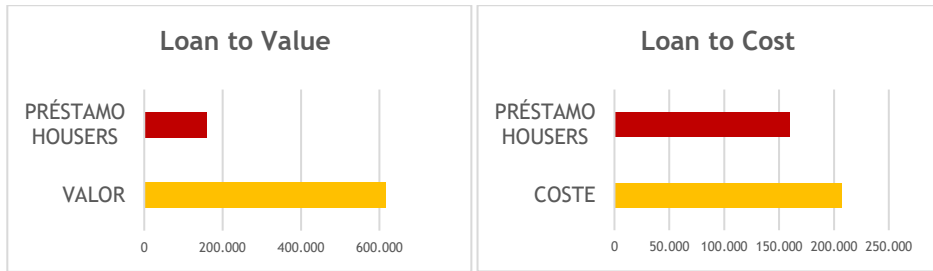
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 373,50% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 196,24%.

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 **26%** sobre el total del valor y un **77%** sobre el total del coste.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



PROMOTOR

CD REAL ESTATE S.R.L. con código fiscal 06898160483, es una sociedad cuyo objeto social es la adquisición, construcción, mantenimiento y transformación de inmuebles.

Los promotores cuentan con más de 15 años de 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 BBB** 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									

BBB

Fuente: Elaboración propia.

La sociedad es de nueva creación, por lo que no aplica realizar análisis estático. Por ello, se ha rebajado la calificación del promotor de AAA a BBB.

Análisis de Garantías: La sociedad no aporta garantías adicionales.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión BROZZI de un **scoring BB** 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)									

BB

Fuente: Elaboración propia.

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 BBB y BB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de BROZZI un scoring global BB, que indica una calificación SATISFACTORIA.**

RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de mayo de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

