



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL  
RATING PROYECTO CATARROJA (VALENCIA)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 de abril de 2019

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de compra de un suelo y construcción de un edificio de viviendas, publicado en la web de Housers con el nombre de Catarroja.

### 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

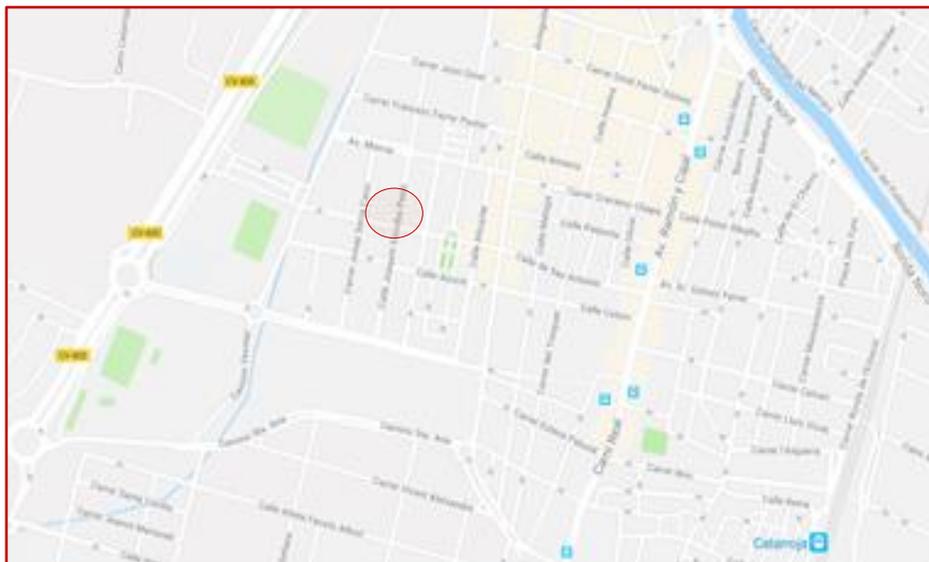
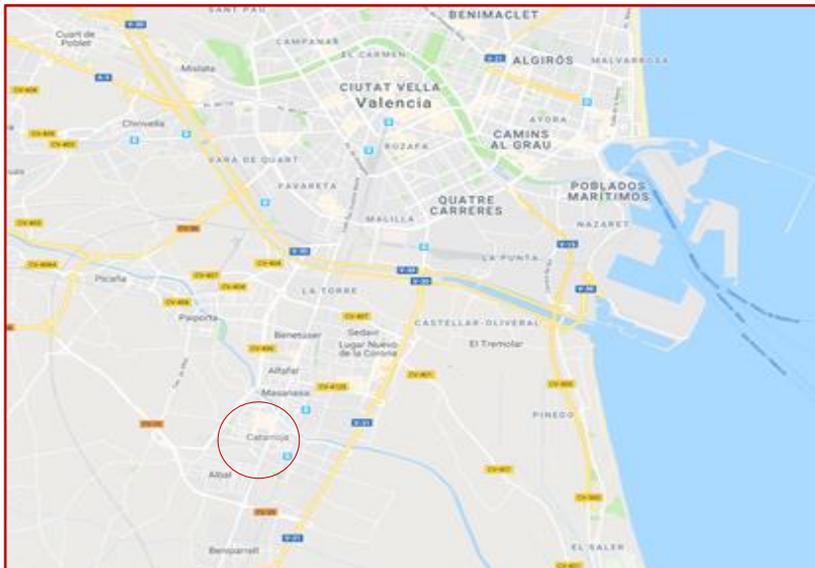
Compra de suelo y construcción de edificio de viviendas con garajes y trasteros:

- El solar está ubicado en el término de Catarroja, sector Horteta, con fachada recayente a la calle Joaquín Escrivá, provincia de Valencia.
- Construcción de edificio de 5 plantas y sótano que consta de 30 viviendas, 38 plazas de garaje y 4 trasteros.
- La inversión asciende a 800.000€.



## ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

### UBICACIÓN



### LOCALIDAD Y ENTORNO

El solar objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Catarroja de la comarca de la Huerta Sur, provincia de Valencia (Comunidad Valenciana) y se encuentra a 8 km de la capital a orillas de la Albufera de Valencia.

El municipio de Catarroja tiene una población de 27.827 habitantes y pertenece al Área Metropolitana de Valencia, que conforma una red urbana organizada en torno a la costa central de la Comunidad Valenciana. Se trata de la tercera aglomeración por número de habitantes de España, con una población cercana a 1.600.000 habitantes.

### PLAN DE NEGOCIO

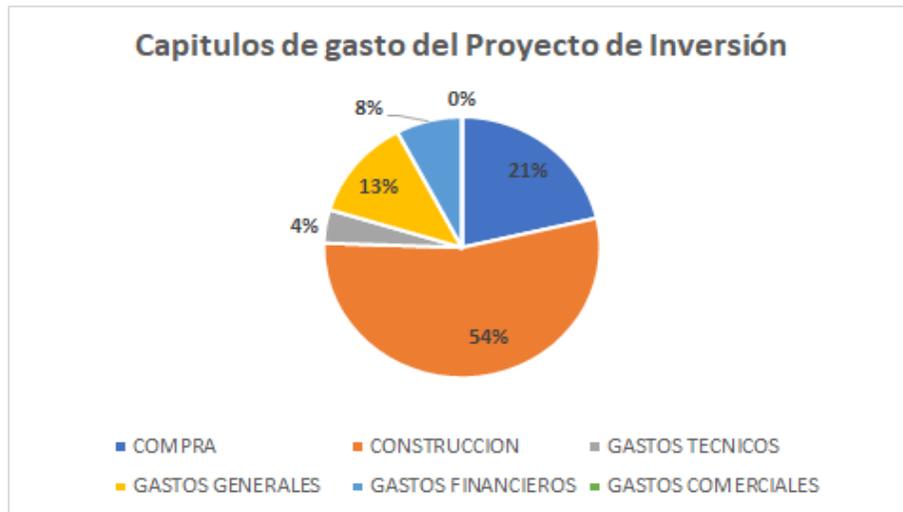
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión de Catarroja es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	5.465.000	5.465.000
Coste de Ventas	0	0	-4.277.057	-4.277.057
<b>Margen Bruto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.187.943</b>	<b>1.187.943</b>
Otros gastos de explotación	-85.500	0	0	-85.500
<b>EBITDA</b>	<b>-85.500</b>	<b>0</b>	<b>1.187.943</b>	<b>1.102.443</b>
Amortización	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>-85.500</b>	<b>0</b>	<b>1.187.943</b>	<b>1.102.443</b>
Resultado financiero	-50.264	-123.152	-97.329	-270.744
<b>EBT</b>	<b>-135.764</b>	<b>-123.152</b>	<b>1.090.615</b>	<b>831.699</b>

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>
Avenida Ramón y Cajal	Catarroja	90	1.437,60
Carrer Vicent Alexandre	Albal	95	1.162,40
Calle Massanassa	Catarroja	97	865,60
Calle Hernandez Lázaro	Albal	110	1.018,40
Calle Cuenca	Catarroja	127	1.089,60
Calle Joaquin Escriba Peiro	Catarroja	150	1.013,60
Calle Salvador Ricart	Albal	65	763,20

Promedio 1.050,06

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio 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 1.050 €/m<sup>2</sup>.

El coste de construcción de la zona, calculado a partir de las tablas del Colegio de Arquitectos de Valencia, se sitúa en un promedio de 800 €/m<sup>2</sup>.

## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021
Cash flow	-1.400.235	-1.375.960	4.169.395
TIR	cash flow	ROI	
	34,19%	17,95%	

Fuente: Elaboración propia.

La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 34,19% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 17,95%.

## PROMOTOR

PROYECTOS ATLAPA S.L.U., con NIF B-40534836, es una sociedad constituida para la ejecución del Proyecto y su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria e intermediación, compra y venta de todo tipo de inmuebles rústicos y urbanos, la construcción, promoción y ejecución de obras públicas y privadas, la urbanización, construcción y promoción de inmuebles, todo tipo de reparaciones de albañilería y rehabilitación de todo tipo de construcciones.

## ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

Los promotores cuentan con más de 20 años de experiencia y han realizado 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									
RATIOS OPERATIVOS									

BBB

**Experiencia del Promotor:** La promoción se realiza en una nueva Sociedad y, por lo tanto, no aplica un análisis estático. Éste hecho afecta negativamente a su calificación, ya que genera incertidumbre sobre su posible desarrollo futuro ante la ausencia de referencias reales de proyectos realizados y, por ello, se reduce la calificación inicialmente asignada a BBB.

Hemos analizado otros parámetros relativos a la calidad del Promotor y su experiencia en proyectos realizados que muestran una evolución muy satisfactoria.

**Análisis de Garantías:** Las Garantías adicionales aportadas por el Promotor del proyecto cubren la totalidad de la inversión.

### CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión Catarroja 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 (Prestamo Housers)									

BB

### 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 Catarroja un scoring global BB, que indica una calificación SATISFACTORIA.**

#### RESUMEN SCORING

**BB**

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de abril de 2019



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

