



**ANÁLISE DO INVESTIMENTO E ATRIBUIÇÃO DO  
RATING DO PROJETO CATARROJA (VALENCIA)**

SILVA & ASSOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 de abril de 2019

## ANÁLISE DE INVESTIMENTO E NOTAÇÃO DE CRÉDITO

### OBJETO DESTE DOCUMENTO

Análise do investimento e atribuição da notação de crédito do projeto de investimento para a compra de terrenos e construção de um edifício residencial, publicado no site da Housers sob o nome de Catarroja.

### NATUREZA E ÂMBITO DOS NOSSOS SERVIÇOS

Análise do projeto de investimento com base na informação fornecida sobre o projeto, avaliando os principais parâmetros do Plano de Negócios e contrastando com a informação de mercado e a atribuição de uma classificação do risco do projeto através de um sistema padronizado de ajuda à tomada de decisão de investimento (scoring).

O alcance do nosso trabalho foi baseado em informações não auditadas fornecidas pela HOUSERS, que recebe informações do Promotor. Nesse sentido, devemos mencionar que não realizamos qualquer verificação independente, auditoria, revisão ou avaliação da situação contabilística, fiscal, legal, laboral ou ambiental do Projeto de Investimento objeto da nossa análise. Assumimos que a informação prestada é completa e verdadeira, pelo que os eventuais riscos que possam existir e que possam ter um efeito potencial não foram considerados no trabalho de análise que desenvolvemos.

No desenvolvimento do nosso trabalho, utilizámos informação obtida de fontes públicas e assumimos que esta informação é fiável, embora não possamos garantir a ausência de possíveis erros na informação utilizada.

A informação contida no Plano de Negócios é da responsabilidade total e exclusiva do Promotor do Projeto, embora, para efeitos do nosso trabalho, tenhamos analisado globalmente a sua coerência, apesar de salientarmos que a sua utilização não deve ser interpretada como uma opinião sobre o mesmo e, por isso, não assumimos qualquer responsabilidade pela existência de eventuais erros que possam ter impacto nos resultados do nosso trabalho.

### INDEPENDÊNCIA

Silva & Associados afirma que a informação contida neste documento é independente e não constitui uma recomendação para a realização do investimento.

Este relatório de análise de investimento é para uso único e exclusivo da Housers e dos utilizadores registados nesta plataforma de financiamento participativo, para que disponham de um documento independente sobre o projeto de investimento, e é emitido com a condição de que não será utilizado para um fim diferente do indicado, sem o consentimento prévio da Silva & Associados.

### CONFIDENCIALIDADE

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

### DESCRIÇÃO DO PROJETO DE INVESTIMENTO

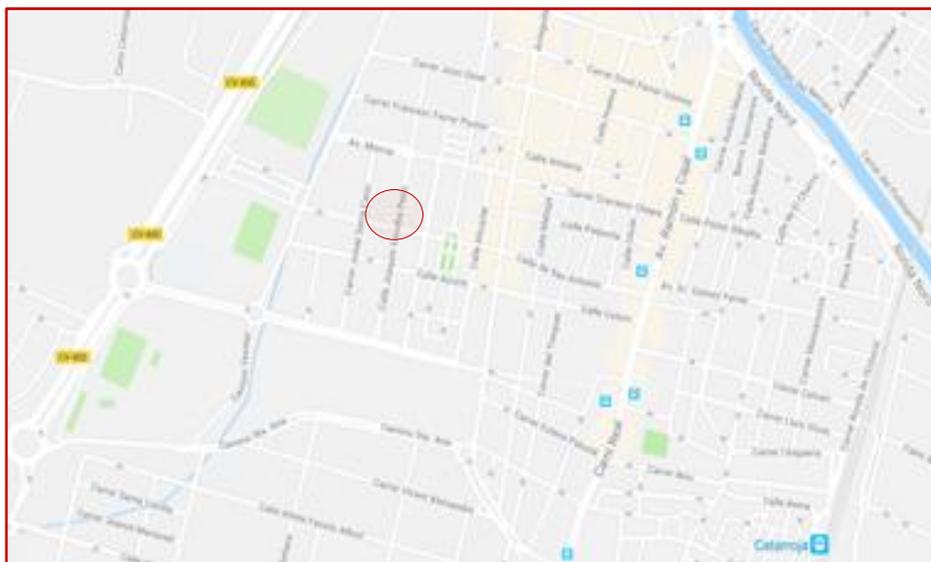
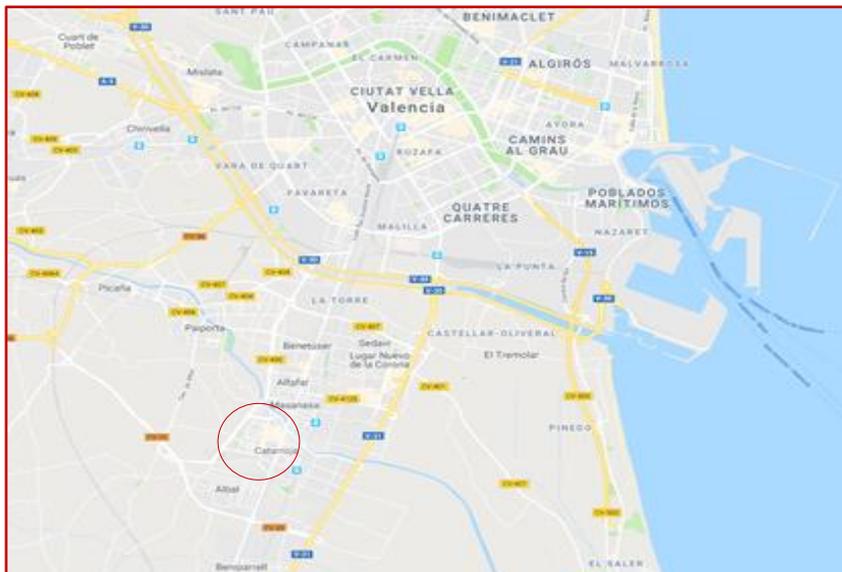
Aquisição de terreno e construção de edifício de habitação com garagens e espaços de armazenamento:

- O imóvel está localizado no município de Catarroja, setor Horteta, com uma fachada orientada para a Calle Joaquín Escrivá, em Valência.
- Construção de um edifício de 5 pisos e cave composto por 30 apartamentos, 38 lugares de estacionamento e 4 arrecadações.
- O investimento ascende a 800.000 €.



## ANÁLISE DE INVESTIMENTO E NOTAÇÃO DE CRÉDITO

### LOCALIZAÇÃO



### LOCALIDADE E AMBIENTE

O imóvel objeto do investimento situa-se no município de Catarroja, na região de Huerta Sur, província de Valência (Comunidade Valenciana), nas margens da Albufera de Valência.

O município de Catarroja tem uma população de 27.827 habitantes e pertence à Área Metropolitana de Valência, que forma uma rede urbana organizada em torno da costa central da Comunidade Valenciana. É a terceira aglomeração por número de habitantes em Espanha, com uma população próxima a 1.600.000 habitantes.

### PLANO DE NEGÓCIO

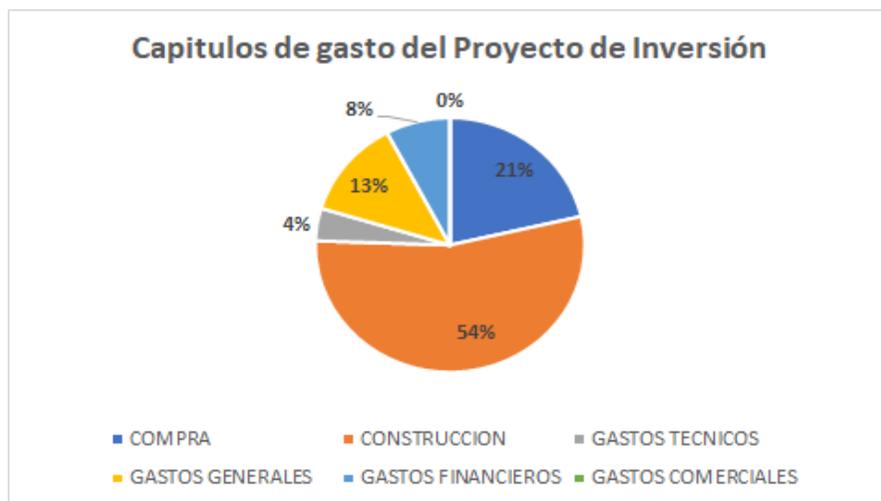
Um resumo do Plano de Negócios do Projeto de Investimento Catarroja é o seguinte:

€	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>

Fonte: Promotor do Projeto

## ANÁLISE DE INVESTIMENTO E NOTAÇÃO DE CRÉDITO

Um resumo dos principais gastos associados ao Projeto e à sua rentabilidade económica é o seguinte:



Fonte: Promotor do Projeto



Fonte: Promotor do Projeto

## COMPARAÇÃO 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

O resumo do preço de venda foi elaborado com base numa análise de produtos comparáveis na área onde o projeto está localizado, realizada por agências imobiliárias de referência que situam, em média, nos 1.050 €/m<sup>2</sup>. O custo de construção da área, calculado a partir das tabelas da Ordem dos Arquitetos de Valência, situam-se, em média, nos 800 €/m<sup>2</sup>.

## RENTABILIDADE DO PROJETO

	2019	2020	2021
Cash flow	-1.400.235	-1.375.960	4.169.395

	cash flow	ROI
TIR	34,19%	17,95%

Fuente: Elaboración propia.

A rentabilidade do projeto é de 34,19% sobre o capital investido e o retorno sobre o investimento (ROI) é de 17,95%.

## PROMOTOR

PROYECTOS ATLAPA S.L.U., com NIF B-40534836, é uma empresa constituída para a execução do Projeto e o seu objeto social consiste na promoção e intermediação imobiliária, compra e venda de todo o tipo de imóveis rústicos e urbanos, a construção, promoção e execução de obras públicas e privadas, a urbanização, construção e comercialização de imóveis, todo o tipo de reparações e reabilitação de todo o tipo de construções.

## ANÁLISE DE INVESTIMENTO E NOTAÇÃO DE CRÉDITO

Os promotores têm mais de 20 anos de experiência e concluíram com sucesso um número significativo de projetos imobiliários.

### QUALIFICAÇÃO DO PROJETO (SCORING)

O objetivo da pontuação é qualificar o projeto de investimento e é feita através da avaliação da experiência do promotor, das garantias que oferece, bem como da rentabilidade do projeto.

O rating considera 3 níveis de qualidade de investimento:

- **Investimentos com ótima e alta qualidade: AAA (ótima) - AA e A (alta)**
- **Investimentos com qualidade boa (BBB) e satisfatória (BB e B)**
- **Investimentos com qualidade mínima (CCC) e qualidade questionável (CC e C)**

Score	Calidad Inversión
AAA	Óptima
AA	Alta
A	Alta
BBB	Buena
BB	Satisfactoria
B	Satisfactoria
CCC	Mínima
CC	Cuestionable
C	Cuestionable

### QUALIFICAÇÃO DO PROMOTOR

De acordo com o resultado da análise realizada ao Promotor, atribuímos uma pontuação BBB, de acordo com os seguintes parâmetros avaliados:

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

**Experiência do Promotor:** A promoção é feita através de uma nova Sociedade e, portanto, não se aplica uma análise estática. Este facto afeta negativamente a sua pontuação, uma vez que gera incerteza quanto à sua possível evolução futura na ausência de referências reais dos projetos realizados e, por conseguinte, a pontuação inicialmente atribuída de BBB é reduzida.

Analisámos outros parâmetros relacionados com a qualidade do Promotor e a sua experiência em projetos realizados que mostram uma evolução muito satisfatória.

**Análise de Garantias:** As Garantias adicionais fornecidas pelo promotor do projeto cobrem a totalidade do investimento.

### QUALIFICAÇÃO DO PROJETO

De acordo com a análise realizada, atribuímos ao projeto de investimento Catarroja uma pontuação BB, de acordo com o resultado da ponderação obtida nos seguintes parâmetros avaliados:

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

## QUALIFICAÇÃO GLOBAL

A classificação geral do projeto de investimento é determinada pela atribuição de um peso de 30% à pontuação do Promotor e os restantes 70% à pontuação do Projeto, que foram indicados como BBB e BB, respetivamente, e, portanto, **atribuímos ao projeto de investimento Catarroja uma classificação global BB, que indica uma classificação SATISFATÓRIA.**

### RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de abril de 2019



Juan José Silva Navarrete  
Sócio Diretor

