



**ANALISI DELL'INVESTIMENTO E ASSEGNAZIONE
DEL RATING PROGETTO CATARROJA
(VALENCIA)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 aprile 2019

OGGETTO DI QUESTO DOCUMENTO

Analisi dell'investimento e assegnazione del rating di credito del progetto di investimento per acquisto, ristrutturazione, e frazionamento di un locale commerciale nel centro della città di Madrid, pubblicato nella web di Housers con il nome di Plaza de la Morería. Il locale si trasforma in due immobili.

NATURA E PORTATA DEI NOSTRI SERVIZI

Analisi del progetto di investimento sulla base delle informazioni fornite sul progetto valutando i principali parametri del Business Plan e il contrasto con le informazioni di mercato e l'assegnazione di un rating del rischio del progetto attraverso un sistema standardizzato di aiuto alle decisioni di investimento (scoring).

Il nostro lavoro si è basato su informazioni non verificate fornite da HOUSERS, che riceve informazioni dal Promotore. In questo senso dobbiamo ricordare che non abbiamo effettuato alcuna verifica indipendente, revisione contabile o valutazione della situazione contabile, fiscale, legale, lavorativa o ambientale del progetto di investimento oggetto della nostra analisi. Abbiamo ritenuto che le informazioni fornite siano complete ed accurate e, pertanto, i possibili rischi che potrebbero esistere e che potrebbero avere un possibile effetto, non sono stati presi in considerazione nel lavoro di analisi che abbiamo svolto.

Nello svolgimento del nostro lavoro, abbiamo utilizzato informazioni ottenute da fonti pubbliche e riteniamo che tali informazioni siano affidabili, anche se non possiamo garantire l'assenza di possibili errori nelle informazioni utilizzate.

Le informazioni contenute nel Business Plan sono di totale ed esclusiva responsabilità del Promotore del Progetto, anche se e per le finalità del nostro lavoro, ne abbiamo contrastato globalmente la coerenza, pur sottolineando che il suo utilizzo non deve essere interpretato come un'opinione su di esso e, pertanto, non ci assumiamo alcuna responsabilità per l'esistenza di eventuali errori che potrebbero avere un impatto sui risultati del nostro lavoro.

INDIPENDENZA

Silva & Asociados afferma che le informazioni contenute nel presente documento sono indipendenti e non costituiscono una raccomandazione per l'investimento da effettuare.

Il presente rapporto di analisi dell'investimento è destinato esclusivamente ed esclusivamente all'uso da parte delle ACQUIRE e degli utenti registrati nella piattaforma di finanziamento partecipativo al fine di disporre di un documento indipendente sul progetto di investimento e viene rilasciato fermo restando che esso non sarà utilizzato per uno scopo diverso da quello indicato, senza il consenso previo di Silva & Asociados.

CONFIDENZIALITÀ

Silva & Asociados autorizza la pubblicazione di questa analisi di investimento nella web corporativa die HOUSERS www.housers.com.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI INVESTIMENTO

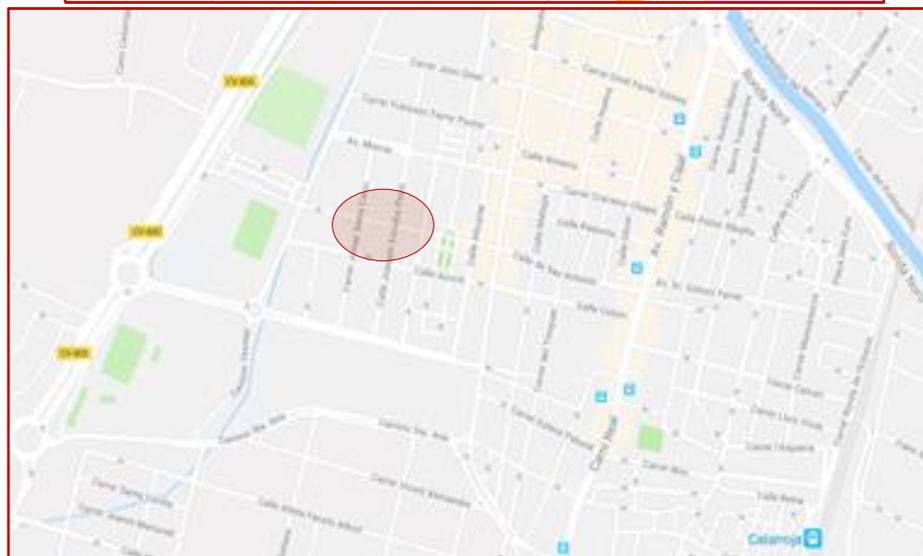
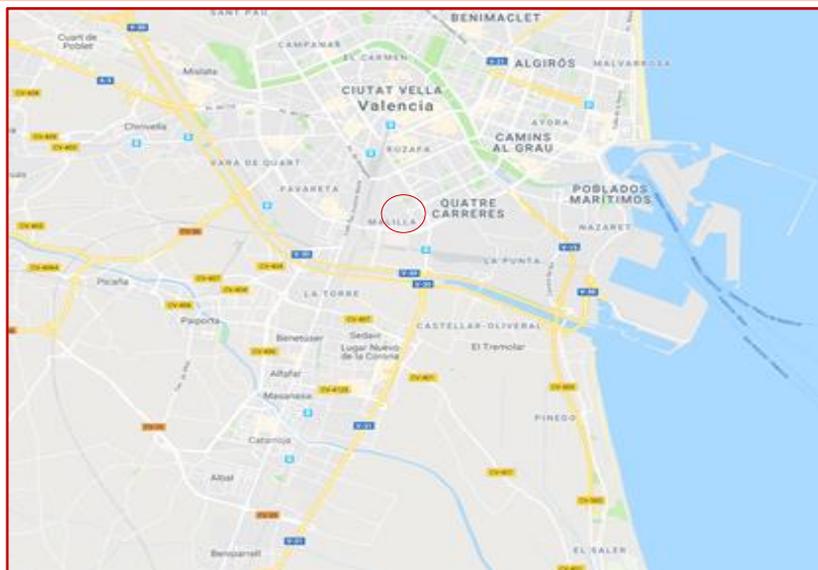
Acquisto del terreno e costruzione di un palazzo con garage e ripostigli:

- Il locale si trova nel municipio di Catarroja, Horteta, con la facciata che dà su Calle Joaquín Escrivá, in provincia di Valencia.
- Costruzione di un palazzo di 5 piani e piano terra, composto da 30 appartamenti, 38 posti macchina in garage e 4 ripostigli.
- L'investimento ammonta a 800.000€.



ANALISI DI INVESTIMENTO E RATING DEL CREDITO

POSIZIONE



LOCALITÀ E DINTORNI

La località si trova nel municipio di Catarroja, Horteta Sud, provincia di Valencia (Comunità Valenciana) ed è a 8 km da Albufera di Valencia.

Il municipio di Catarroja ha una popolazione 27,827 abitanti e appartiene all'area metropolitana di Valencia, che forma un network urbano organizzato attorno all'area centrale della comunità valenciana. È il terzo agglomerato per numero di abitanti in Spagna, con una popolazione di quasi 1,600,000 abitanti.

BUSINESS PLAN

Una sintesi del Business Plan del Progetto di investimento:

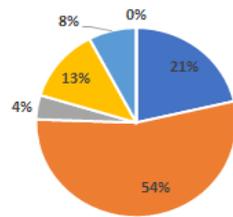
€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	5.465.000	5.465.000
Coste de Ventas	0	0	-4.277.057	-4.277.057
Margen Bruto	0	0	1.187.943	1.187.943
Otros gastos de explotación	-85.500	0	0	-85.500
EBITDA	-85.500	0	1.187.943	1.102.443
Amortización	0	0	0	0
EBIT	-85.500	0	1.187.943	1.102.443
Resultado financiero	-50.264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

Fuente: Promotores del Proyecto

Una sintesi dei principali capitoli di spesa dell'investimento del Progetto e della sua rentabilità economica:

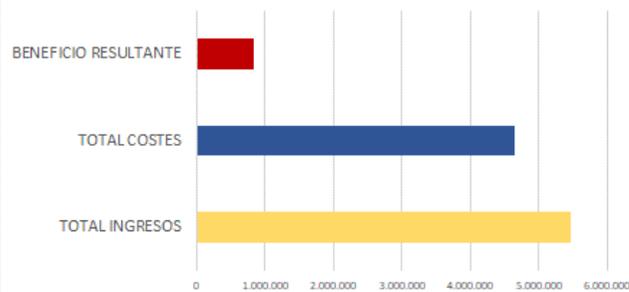
ANALISI DI INVESTIMENTO E RATING DEL CREDITO

Capitulos de gasto del Proyecto de Inversión



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

Resultado economico



COMPARATIVA DI MERCATO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
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 Joaquín 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

Il riepilogo del prezzo di vendita è stato elaborato da un'analisi di prodotto comparabile nella zona, dell'immobile di riferimento. È stato redatto da agenti immobiliari che hanno stimato un prezzo medio di 1,050 €/m²

Il prezzo di costruzione della zona, calcolato a partire dalle tabelle del Colegio de Arquitectos de Valencia, è fissato nella media a 800 €/m².

RENTABILITÀ DEL PROGETTO

	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.

La rentabilità del progetto è fissato al 34,19% sul capitale investito e il Rendimento sull'investimento (ROI) al 17,95%.

PROMOTORE

PROYECTOS ATLAPA S.L.L.U., con il numero fiscale B-40534836, è una società che si è costituita per l'esecuzione del progetto ed ha per oggetto sociale lo sviluppo e l'intermediazione immobiliare, l'acquisto e la vendita di tutti i tipi di immobili rustici e urbani, la costruzione, la promozione ed esecuzione di opere pubbliche e private, l'urbanizzazione, la costruzione e la promozione di immobili, tutti i tipi di riparazioni murarie e la ristrutturazione di tutti i tipi di costruzioni.

I promotori hanno più di 20 anni di esperienza ed hanno già realizzato vari progetti soddisfacenti nell'ambito immobiliare.

VALUTAZIONE DEL PROGETTO (SCORING)

ANALISI DI INVESTIMENTO E RATING DEL CREDITO

Lo scopo dello scoring è quello di qualificare il progetto d'investimento e viene effettuato valutando l'esperienza del promotore, le garanzie fornite e la redditività del progetto.

La qualificazione prende in considerazione 3 livelli di qualità dell'investimento:

- Investimenti con una qualità ottima ed alta: AAA (ottima) - AA e A (Alta)
- Investimenti con una qualità buona (BBB) e soddisfacente (BB y B)
- Investimenti con una qualità minima (CCC) e discutibile (CC y C)

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

VALUTAZIONE DEL PROMOTORE

In base al risultato dell'analisi effettuata sul Promotore abbiamo assegnato uno scoring **BBB** secondo i seguenti parametri valutati:

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

La promozione viene effettuata in una nuova Società e non sono disponibili informazioni storiche e, pertanto, non viene applicata un'analisi statica della Società. Abbiamo analizzato altri parametri relativi alla qualità del Promotore e alla sua esperienza nei progetti realizzati, che mostrano un'evoluzione soddisfacente.

Analisi delle Garanzie: Le Garanzie Aggiuntive fornite dal promotore del progetto coprono l'intero investimento e quindi lo scoring assegnato diminuisce di un livello.

VALUTAZIONE PROGETTO

Secondo l'analisi effettuata, abbiamo assegnato al progetto d'investimento Catarroja uno scoring **BB** in base al risultato dei seguenti parametri valutati:

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

VALUTAZIONE GLOBALE

Il rating complessivo del progetto di investimento è determinato assegnando un peso del 30% allo scoring del Promotore e il restante 70% al punteggio del Progetto, che sono stati indicati rispettivamente per B e BBB, quindi, **abbiamo assegnato al progetto Catarroja uno scoring globale BB, che indica una valutazione **soddisfacente**.**

RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 aprile 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director