

Empresa del sector de la construcción

Proyectos “llave en mano” de viviendas de ALTO STANDING en la Costa Brava

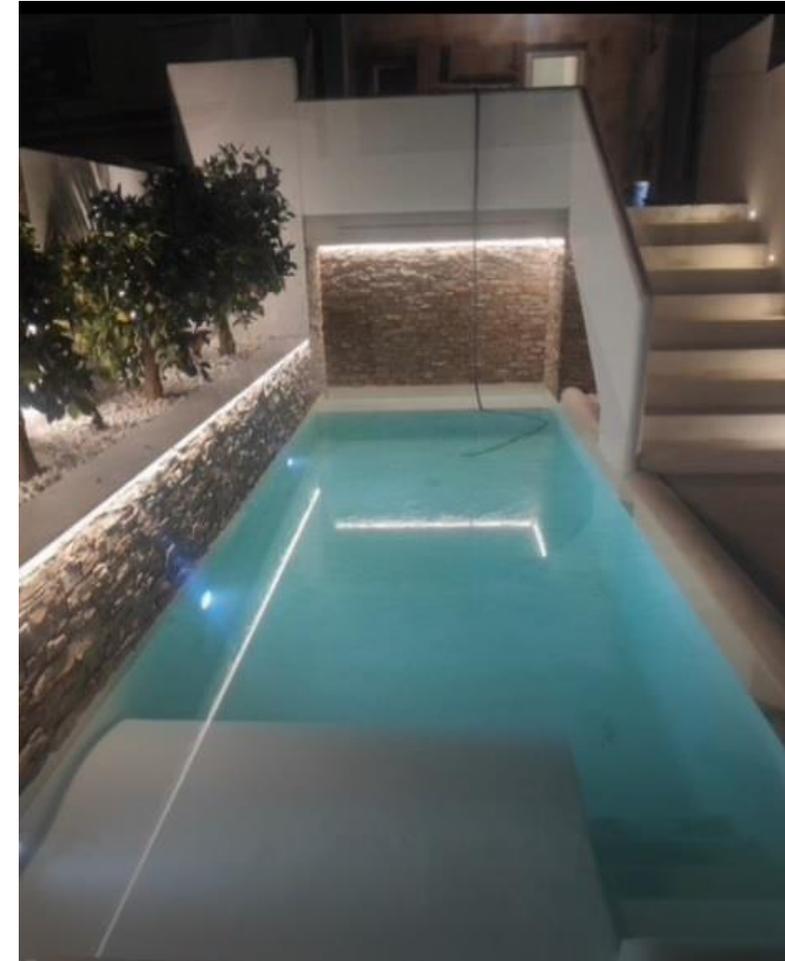


TEASER CIEGO

- Documento básico
- Parte del cuaderno para Inversores
- Fecha edición: Abril 2021

a. Sumario ejecutivo

ACTIVIDAD	<p>Empresa dedicada a la realización de residencias de alto standing y reforma, en modo “llave en mano” en la zona de la Costa Brava (Girona). Las actividades de la empresa son</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Movimientos de tierras y excavación✓ Estructuras✓ Paletería✓ Instalación y fontanería <p>La empresa además dispone de un departamento técnico (arquitectura) y comercial</p>
POSICIONAMIENTO	<p>Desde su fundación el 23 de octubre de 2014, la compañía ha adquirido gran reputación en la zona y sobretodo para público extranjero, siendo sus canales de venta, principalmente, por la gestión comercial y por los contactos de Arquitectos y Profesionales del sector adquiridos durante años. También el “boca a boca” entre Clientes</p>
TAMAÑO	<p>Actualmente le empresa cuenta con una plantilla (marzo-21) de 57 trabajadores, de los cuales 14 tienen contrato fijo y el resto por contrato de obra. La plantilla oscila entre 35/45 trabajadores anuales de promedio. Su facturación está sobre los 3.000.000 millones de euros</p>
POTENCIALIDAD	<p>La empresa ha mantenido niveles constantes de crecimiento orgánico desde su fundación La potencialidad de la empresa es alta para mantenerse e incluso crecer. Los efectos de la COVID no se han visto afectados en el sector sino al contrario debido sobre todo al desplazamiento de personas de la Ciudad hacia zonas rurales o costeras con mayor calidad de vida.</p>



b. El mercado de la construcción - sector

- Desde la crisis del año 2008 y sobre todo a partir del año 2015 el sector de la construcción es un sector que ha ido recuperando su crecimiento, habiendo quedado en el mercado las empresas más bien consolidadas y posicionadas.
- El sector de la Costa Brava sur, donde la compañía desempeña su negocio, es un sector donde la construcción de vivienda unifamiliar va en aumento, así como la demanda de vivienda por familias con renta alta.
- El efecto COVID, ha propiciado un desplazamiento de parte de la población en sus segundas residencias hecho que ha provocado un incremento de las reformas e incluso la adquisición de Nuevos activos.



C. La compañía – principales magnitudes

	Facturación consolidada:	3 millones anuales
Principales magnitudes del negocio	Crecimiento medio anual:	16% (promedio últimos 4 años)
	N.º medio de trabajadores:	35/45 trabajadores por año
	Histórico de clientes:	Más de 200 clientes
	Clientes activos:	20 (aprox.)
	Obras en curso:	20 (aprox.)
	Recurrencia clientes:	Muy elevada
	Diversificación de clientes:	Elevada (nacional e internacional-europeo)
	Tipología de cliente:	Poder adquisitivo medio y alto



d. La compañía - productos y servicios

Empresa de servicios integrales para la construcción y reforma de viviendas de alto standing en la zona de la costa brava. Se destacan cuatro tipo de actividades dentro del proceso de construcción claramente diferenciadas:

- **Servicio técnico y comercial:** Se dispone de un departamento con personal calificado, con conocimiento de idiomas para satisfacer las necesidades técnicas (arquitectura) y comercial de sus clientes
- **Trabajos de excavación y movimiento de tierras:** Se dispone de maquinaria y personal adecuados para este fin
- **Estructuras:** Se realizan estructuras con personal propio
- **Paletería:** Se realizan servicios de paletería con personal propio
- **Fontanería e instalaciones:** Se realizan trabajos de fontanería e instalación mediante personal propio

f. La compañía – economía y finanzas

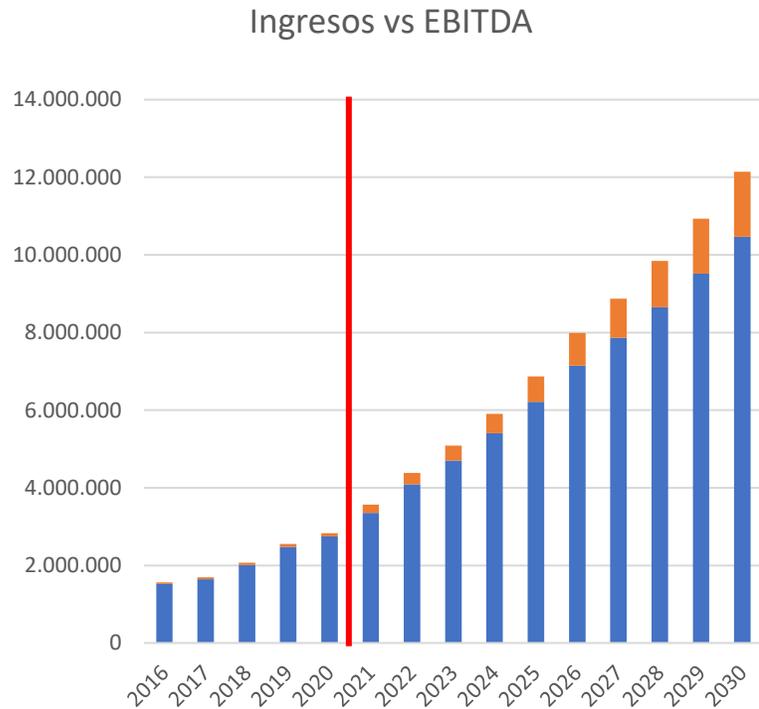
Estados Financieros										
Fecha (31/12)	2016		2017		2018		2019		2020	
Importe neto cifra de negocio	0%	1.524.770	8%	1.646.818	22%	2.016.089	23%	2.481.007	11%	2.746.081
RESULTADO EXPLOTACIÓN	1,8%	27.547	2,0%	33.736	2,0%	39.974	2,2%	53.618	2,9%	79.129
RESULTADO FINANCIERO	-1,3%	-20.002	-0,2%	-2.730	-0,2%	-4.406	-0,3%	-7.999	-0,5%	-14.478
BAI	0,5%	7.545	1,9%	31.007	1,8%	35.568	1,8%	45.619	2,4%	64.651
RESULTADO EJERCICIO	0,0%	373	1,4%	23.255	1,3%	26.676	1,4%	34.138	2,4%	64.651
									0	
ACTIVO NO CORRIENTE	24,8%	67.439	23,1%	57.279	20,6%	60.924	11,0%	58.699	10,2%	123.362
ACTIVO CORRIENTE	75,2%	204.119	76,9%	190.906	79,4%	234.464	89,0%	476.239	89,8%	1.080.878
ACTIVO TOTAL		271.559		248.185		295.388		534.938		1.204.240
PATRIMONIO NETO	13,3%	36.177	23,9%	59.432	29,2%	86.109	22,5%	120.246	15,4%	184.897
PASIVO NO CORRIENTE	6,5%	17.546	2,7%	6.799	4,3%	12.834	35,2%	188.507	30,6%	368.343
PASIVO CORRIENTE	80,2%	217.835	73,3%	181.954	66,5%	196.446	42,3%	226.185	54,1%	651.000
PASIVO TOTAL		271.559		248.185		295.388		534.938		1.204.240

f. La compañía - economía y finanzas

Indicadores Financieros

Ratios de Rentabilidad						Tendencia
Rentabilidad del Activo (ROA)	10,1%	13,6%	13,5%	10,0%	6,6%	
Rentabilidad de los Recursos Propios (ROE)	1,0%	39,1%	31,0%	28,4%	35,0%	
Rentabilidad de la Inversión (ROI)	10,7%	664,4%	762,2%	975,4%	1847,2%	
Rentabilidad de las Ventas	0,0%	1,4%	1,3%	1,4%	2,4%	
BAII sobre Ventas	1,8%	2,0%	2,0%	2,2%	2,9%	
Ebitda	38.014	44.356	53.366	67.725	81.580	
Ebitda sobre Ventas	2,5%	2,7%	2,6%	2,7%	3,0%	
Ebitda sobre Activos	14,0%	17,9%	18,1%	12,7%	6,8%	
Cash Flow	10.841	33.875	40.069	48.245	67.102	
Cash Flow sobre Ventas	0,7%	2,1%	2,0%	1,9%	2,4%	
Ratios de Liquidez						
Liquidez Principal	0,70	0,80	0,96	1,16	1,31	
Liquidez Inmediata	-0,13	-0,44	0,36	0,05	-0,44	
Liquidez a Corto Plazo	-0,13	-0,39	0,41	0,17	-0,24	
Ratio Ácido	0,70	0,80	0,96	1,16	1,31	
Fondo de Maniobra %	0,94	1,05	1,19	2,11	1,66	
Fondo de Maniobra €	-13.716	8.952	38.019	250.055	429.879	
Necesidades Operativas de Fondo de Maniobra (NOFM)	18.853	82.762	-43.270	211.036	580.306	
Plazo medio de cobro	43	48	19	33	134	
Plazo medio de pago	76	65	57	52	149	
Plazo medio existencias	0	0	0	0	0	
Plazo de flujo de caja	-33	-17	-38	-19	-15	
Ratios de Solvencia						
Solvencia Principal	87%	76%	71%	78%	54%	
Patrimonio Neto	13%	24%	29%	22%	15%	
Coficiente de Capital	10%	6%	4%	3%	2%	
Coficiente de Reservas	40%	55%	65%	69%	63%	
Coficiente de Resultado	51%	39%	31%	28%	35%	
Ratios de Endeudamiento						
Coste Financiero Principal	8,5%	1,4%	2,1%	1,9%	1,4%	
Endeudamiento	6,5	3,2	2,4	3,4	5,5	
Endeudamiento a corto plazo	6,0	3,1	2,3	1,9	3,5	
Endeudamiento a largo plazo	0,5	0,1	0,1	1,6	2,0	
Deuda Neta/Ebitda	1,3	2,0	-1,1	2,6	3,4	
Gasto Financiero	-1,3%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,5%	
Cobertura de la deuda	62%	498%	312%	26%	n.d.	

g. La compañía – objetivos y estrategia



- La compañía ha experimentado un alto crecimiento desde su fundación en el año 2014, convirtiéndose en un referente de la construcción en el área en la que actúa.
- Un crecimiento en ventas, claramente asumible con la trayectoria actual se puede convertir en un aumento de los precios y por tanto de los márgenes sin aumentar significativamente su estructura.
- Convertir una empresa familiar en una empresa profesionalizada, prevé una reducción de los costes salariales de la actual propiedad que se verán reflejados en beneficio y EBITDA
- Nivel de ingresos recurrentes elevado, basado en cartera diversificada con demanda creciente y en negocio con altas barreras de entrada

h. La Compañía- Oportunidad de inversión

Perfil de la operación	<ul style="list-style-type: none">• Operación de venta y adquisición del 100% de las acciones.• Un único propietario dispone del 100% de las acciones, quien mantendrá su posición en el negocio con plan de traspaso operativo definido entre las partes, transfiriendo cartera de clientes, gestión y conocimiento para culminar la operación de forma beneficiosa para todos los agentes implicados.
Referentes y especialistas	<ul style="list-style-type: none">• Empresa de referencia en la construcción de viviendas de alto standing en la zona, sobre todo para cliente internacional (europeo)
Posicionamiento	<ul style="list-style-type: none">• Empresa bien posicionada en su zona natural de negocio, donde es un referente sobre todo para el cliente no nacional.• Empresa bien posicionada y referente para proveedores y acreedores. Empresa saneada y con buena imagen ante bancos y proveedores.
Potencial de crecimiento y recorrido de la inversión	<ul style="list-style-type: none">• Su especialización y buena imagen permiten un crecimiento moderado de los precios, por la seguridad que transmite al cliente extranjero.• La profesionalización de la compañía permitiría una reducción de costos a corto plazo con un aumento significativo de la EBITDA.• Posibilidad de expandir su área de actuación a otros lugares con igual o mejor demanda.

i. Valoración de la compañía

Precio de venta de la compañía: 1.500.000

Condiciones para la venta:

- Venta total de la compañía
- Compromiso de continuidad del administrador ≥ 1 año
- Libre de active y pasivos

Valoración por Descuento de Flujos de Caja

Coste Fondos Propios	15,00%
Tipo de interés	3,00%
Tasa Impositiva	25,00%
g (tasa crecimiento futuro)	2,15%
Wacc	15,32%
Valor Compañía 10 años	2.391.880
Valor Compañía 5 años	942.006
Valor Residual	9.779.633



	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ventas	3.350.219	4.087.267	4.700.357	5.405.411	6.216.222	7.148.656	7.863.521	8.649.873	9.514.861	10.466.347
Ebitda	216.807	297.365	384.069	499.570	650.083	842.982	1.005.662	1.195.654	1.416.572	1.672.463
RESULTADO NETO	147.115	220.287	284.905	371.059	483.401	627.451	748.983	890.950	1.056.060	1.247.341
Caja	150.105	374.040	663.141	1.039.025	1.527.974	2.161.806	2.917.807	3.816.478	4.881.030	6.137.713
Endeudamiento	-7.452	-11.100	-15.295	-20.120	-25.668	-32.048	-39.067	-46.787	-55.279	-64.621
Fondos Propios	332.012	552.299	837.205	1.208.264	1.691.665	2.319.117	3.068.099	3.959.050	5.015.109	6.262.451

Valoración Por Múltiplos

	2016	2017	2018	2019	2020	Evolución	Promedio	Múltiplo	Valoración	Incremento valor	Valor normalizado	Valoración Normalizada
Ventas	1.524.770	1.646.818	2.016.089	2.481.007	2.746.081		2.082.953	1,39	2.895.304			
Ebitda	38.014	44.356	53.366	67.725	81.580		57.008	8	718.304	195.550	252.558	2.020.467 / 3.182.236
Ebit (BAII)	27.547	33.736	39.974	53.618	79.129		46.801	12	1.075.481	195.550	242.351	2.908.211 / 5.569.224
Patrimonio Neto	36.177	59.432	86.109	120.246	184.897		97.372	2,8	272.643			

Contacto:



S4B, SINERGIES, SL
C/Tomàs Mieres 5, esc. 2 1r F
17005- Girona
www.s4b.cat
xsors@s4b.cat
M 609701230
Xavier Sors / Cristina Gener