



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y  
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO  
ESTORIL VILLA**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS,  
S.A.

30 de septiembre de 2020

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de una villa, publicado en la web de Housers con el nombre de ESTORIL VILLA.

### 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. A este respecto debemos mencionar que no hemos realizado ninguna verificación independiente, auditoría, 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. Asimismo, queda fuera del alcance de nuestro trabajo, la verificación de la operación societaria que se plantea en éste proyecto habiéndose tratado como una sola compañía a efectos de análisis.

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 efectúe 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, entendiéndose que no será utilizado para una finalidad distinta a la indicada sin el consentimiento previo de Silva & Asociados.

### CONFIDENCIALIDAD

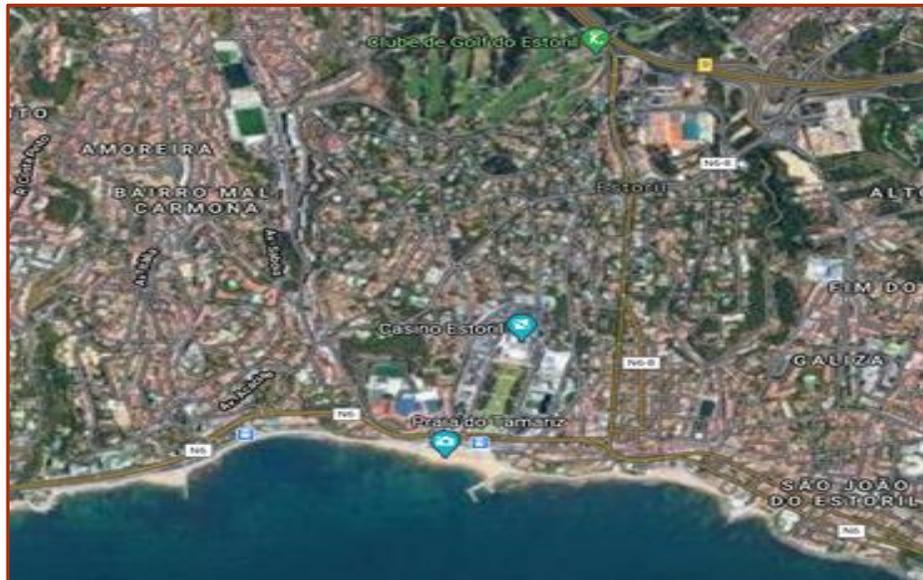
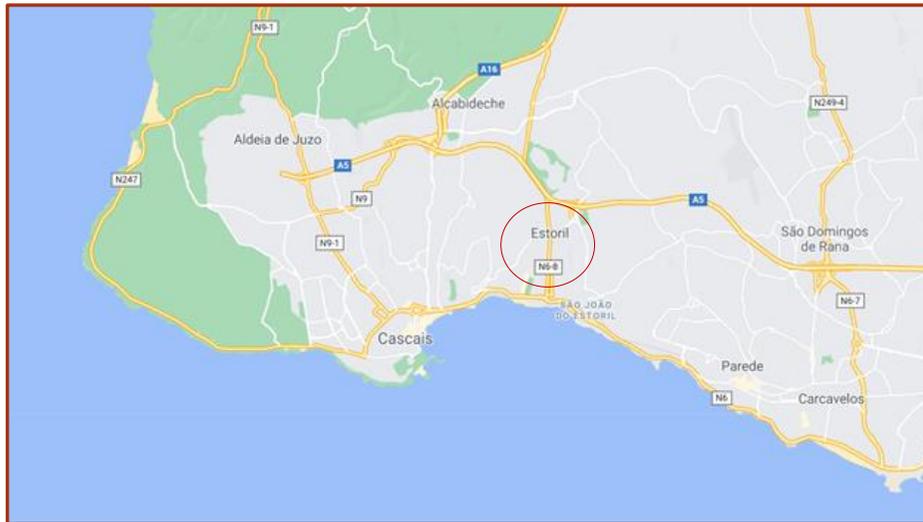
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de Housers [www.housers.com](http://www.housers.com).

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en Estoril, en el municipio de Cascais.
- La operación consiste en la construcción de una villa.
- La duración del proyecto será de 12 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 260.000€.

## UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

## LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Cascais, en la ciudad de Estoril. Ubicada en la región de Lisboa, se trata de una de las ciudades más emblemáticas de Europa gracias a sus edificios emblemáticos y su historia.

El municipio de Cascais tiene una población de más de 200.000 habitantes. Estoril cuenta con una población de alrededor de 25.000 habitantes. El país de Portugal cuenta con una población superior a los 10.000.000 de habitantes.

## PLAN DE NEGOCIO

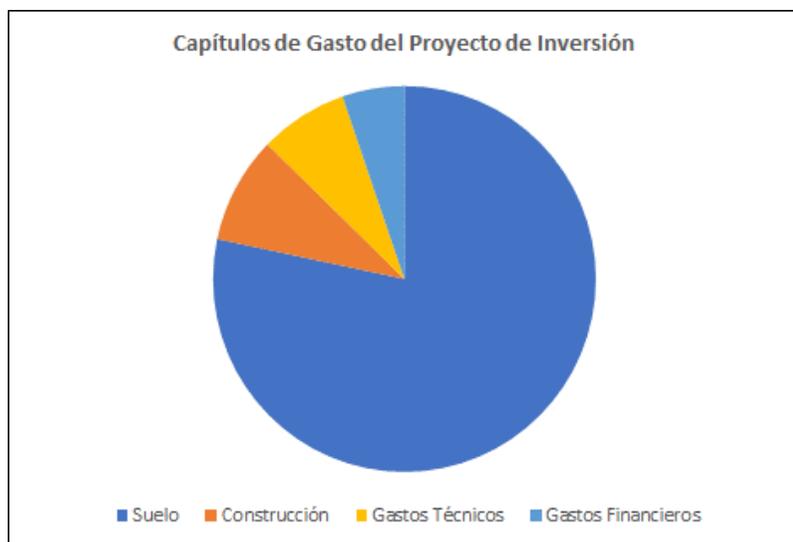
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente (cuenta de resultados y Flujo de Caja):

PyG	2019	2020	2021	TOTAL
Ventas	0	0	1.300.000	1.300.000
Costes	0	0	(992.000)	(992.000)
<b>EBITDA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>308.000</b>	<b>308.000</b>
D&A				
<b>EBIT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>308.000</b>	<b>308.000</b>
Intereses	0	(26.283)	(28.667)	(54.950)
<b>EBT</b>	<b>0</b>	<b>-26.283</b>	<b>279.333</b>	<b>253.050</b>

Flujo de Caja	2019	2020	2021
	0	33.717	417.050

Fuente: Promotores del Proyecto

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

## Detalle Loan to Value y Loan to Cost:

**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 **20%** sobre el valor de venta y un **24,83%** sobre el total del coste.

El total de la deuda del proyecto representa un **62,31%** sobre el valor de venta y un **77,37%** sobre el coste total de la operación.



Fuente: Elaboración propia.

## PROMOTOR

White Key Properties, S.A con NIF 503773620, cuyo objeto social principal es la promoción inmobiliaria, compra venta de inmuebles rústicos o urbanos, servicios de ingeniería y construcción civil, fabricación de mobiliario y materiales para inmuebles, análisis técnico de inmuebles, mediación inmobiliaria y prestación de diversos servicios (marketing, publicitarios, diseño, comunicación, asesoría financiera, gestión).

## 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:

## ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

- Inversiones con una calidad óptima y alta: AAA (óptima) - 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									
Evolución Compañía									
Ratios de Liquidez									
Ratios de Endeudamiento									
Ratios de Gestión de activos									
Ratios de Plazos									
Ratios de Rentabilidad									

BBB

Fuente: Elaboración propia.

### CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión un **scoring A** considerando el 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)									
Loan to Cost (Prestamo Housers)									
Propiedad Suelo									

A

Fuente: Elaboración propia

### CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del **40%** al scoring del Promotor y el **60%** restante al scoring del Proyecto, que se han indicado de BBB y A, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de ESTORIL VILLA un scoring global A**, que indica una calificación **ALTA**.

### RESUMEN SCORING

A

## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de septiembre de 2020



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director

