



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL
RATING PROYECTO PUERTO DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

6 de abril de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de un bloque de viviendas, publicado en la web de Housers con el nombre de PUERTO DE LA TORRE.

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

CONFIDENCIALIDAD

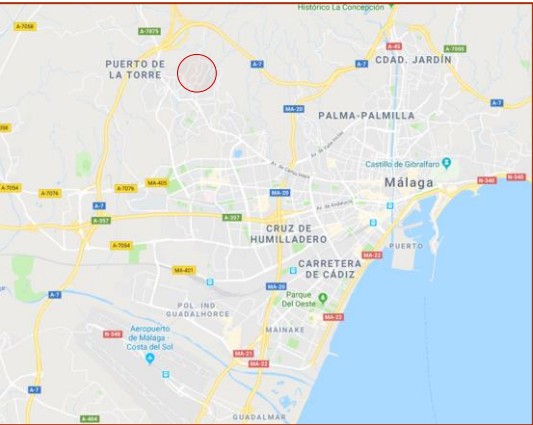
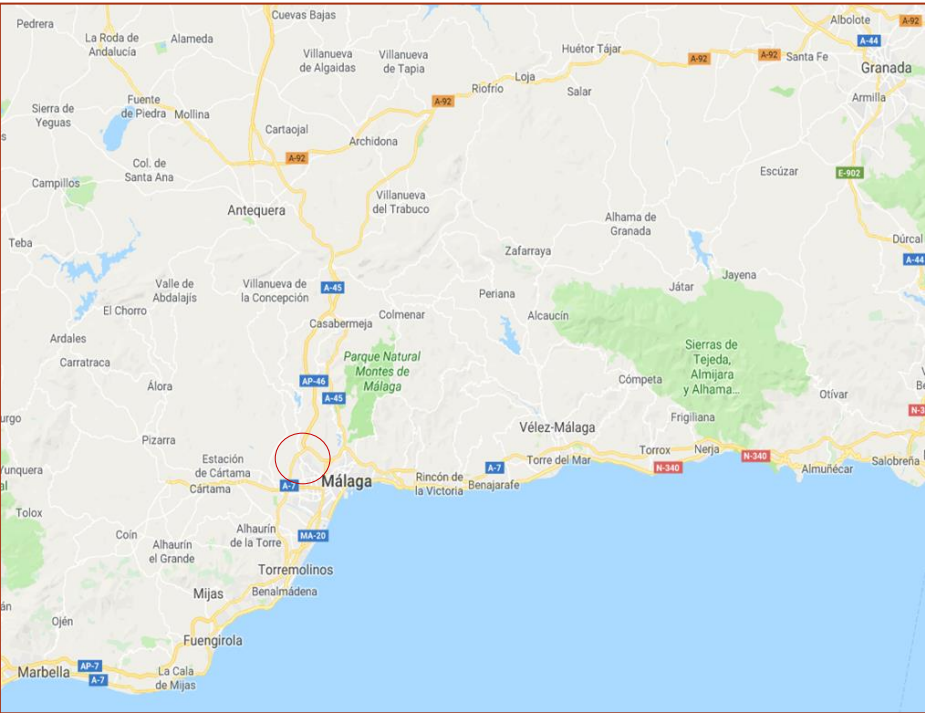
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS www.housers.com.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El terreno objeto de la construcción está ubicado en el número 10 de la calle Sustancia, en la ciudad de Málaga.
- Construcción de un edificio de 12 viviendas con garaje y trastero.
- A efectos de los cálculos del presente informe se ha tomado la hipótesis más conservadora (18 meses de duración), mientras que el plan de negocio del Promotor incluye una alternativa a 12 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 995.000€
- La inversión para el cuarto tramo asciende a un total de 275.000€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el distrito de Puerto de la Torre, en la ciudad de Málaga a la que se puede denominar capital de la Costa del Sol que es una de las zonas turísticas más importantes de España, es además la ciudad andaluza con mayor actividad económica y la segunda en población.

El distrito de Puerto de la Torre de Málaga tiene una población de unos 40 mil que cuenta con un total de más de medio millón de habitantes, mientras que el área metropolitana de la ciudad, la quinta más extensa de España, tiene aproximadamente 1 millón de habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión PUERTO DE LA TORRE es el siguiente:

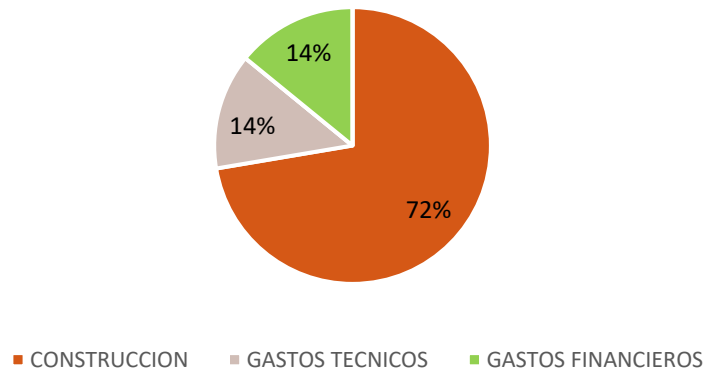
€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	2.100.000	2.100.000
Variación de existencias	388.417	824.680	-1.213.096	0
Aprovisionamientos	-388.417	-824.680	-250.271	-1.463.368
Coste de Ventas	0	0	-1.463.368	-1.463.368
Margen Bruto	0	0	636.632	636.632
Otros gastos de explotación	-69.696	-26.620	0	-30.976
EBITDA	-69.696	-26.620	636.632	540.316
EBIT	-69.696	-26.620	636.632	540.316
Resultado financiero	-9.713	-87.488	-29.663	-126.863
EBT	-79.409	-114.108	606.970	413.454

Fuente: Promotores del Proyecto

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

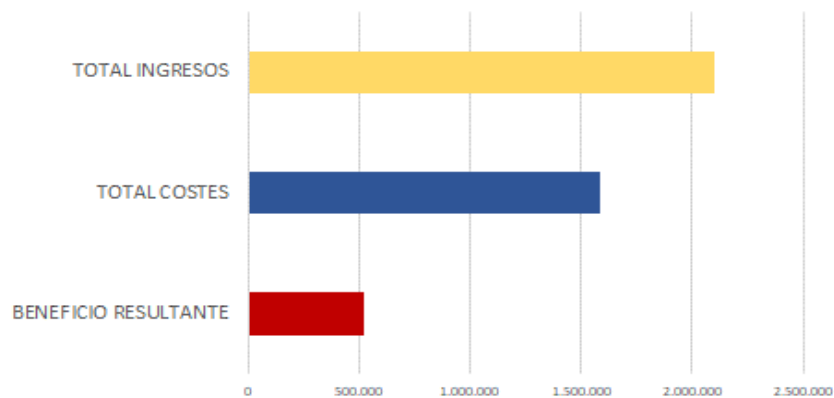
Un resumen de los principales capítulos de gasto de la inversión del Proyecto y de su rentabilidad económica es el siguiente:

Capítulos de gasto del Proyecto de Inversión



Fuente: Promotores del Proyecto

Resultado economico



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m²	€/m²
Fuente Alegre	Málaga	51	2.382
Fuente Alegre	Málaga	130	1.384
Fuente Alegre	Málaga	260	1.538
Fuente Alegre	Málaga	145	1.103
Fuente Alegre	Málaga	56	2.375
Fuente Alegre	Málaga	100	1.260
Fuente Alegre	Málaga	50	2.580
Fuente Alegre	Málaga	180	1.105
Promedio			1.716

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 1.716 €/m².

El coste de construcción de la zona para calidades similares se sitúa en torno a 1.000 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Bankasa Málaga, Ikaros, Inmobiliaria Lucia, Barin Málaga, Grupo Torres, Re-Activa Inmobiliaria, Malaga Gestión Inmobiliaria, Rosa Luque, Azul Real Estate)

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021	TOTAL
Cash Flow	-379.625	-606.987	1.400.066	413.454

	Cash Flow	ROI
TIR	44,51%	32,75%

Fuente: Elaboración propia.

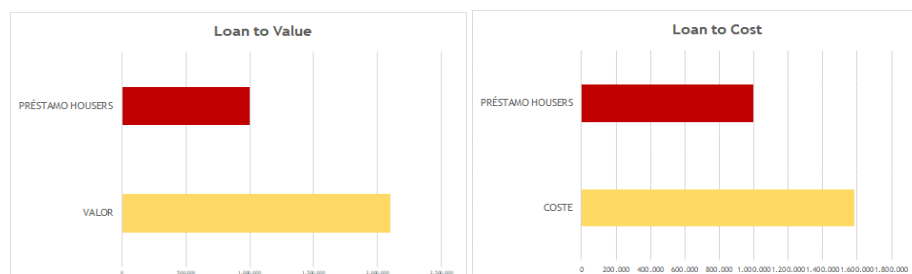
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 44,51% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 32,75%.

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 47% sobre el valor de venta y un 63% sobre el total del coste.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

PROMOTOR

IMAINSA, S.L. con NIF 515501964, es una sociedad cuyo objeto social consiste en la compraventa de inmuebles y la reventa de los adquiridos para ese fin, la mediación inmobiliaria, y las relaciones públicas y la comunicación.

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 (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 A** 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									

A

Fuente: Elaboración propia.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión PUERTO DE LA TORRE un **scoring BBB** 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 (Préstamo Housers)									
Loan to Cost (Préstamo Housers)									

BBB

Fuente: Elaboración propia

La situación actual derivada de la pandemia provocada por el COVID-19, presenta un riesgo adicional sobre el análisis dinámico.

Las variables del scoring que se ven afectadas representan un peso conjunto sobre la calificación total cercano al 50%.

Se realiza un ajuste para captar la nueva situación en el análisis reduciendo el scoring, pasando de "A" a "BBB".

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 A y BBB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de PUERTO DE LA TORRE un scoring global BBB**, que indica una calificación **BUENA**.

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

6 de abril de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

