



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
HOUSERS BUSINESS DEVELOPMENT**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

11 de marzo de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para el desarrollo de la nueva línea de negocio Housers Corporate que incluye inversiones en equipos, ecosistema digital y marketing.

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.

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 proyecto objeto de la inversión consiste en el desarrollo de la nueva línea de negocio Housers Corporate. Incluye inversiones en equipos (business developers y análisis de riesgos), en ecosistema digital (materiales de apoyo y modificaciones en web y App) y en marketing (campañas publicitarias y eventos).
- A efectos de los cálculos de este informe se han evaluado hipótesis conservadoras (18 meses de duración), y la alternativa a 12 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 350.000 €.

DESCRIPCIÓN COMPAÑÍA

Fundada en 2015, con los siguientes objetivos:

- Democratizar la inversión
- Financiar necesidades de inversión de empresas
- Uso de tecnología

HOUSERS ha desarrollado una plataforma que pone en contacto **empresas** con **inversores**, en la que se definen los parámetros de los proyectos de inversión (tipología, duración, rentabilidad)

La plataforma automatiza y genera los mecanismos para realizar todas las transacciones on-line.

SECTOR

El crowdfunding en la U.E. un mercado avanzado y regulado.

Las operaciones son locales.

Las previsiones para los próximos 5 años indican que el tamaño del mercado se incrementará en torno a 1,5x.

Los líderes del sector son compañías ubicadas en UK y Letonia.

EVOLUCIÓN COMPAÑÍA

HOUSERS opera en varios países de la U.E. y tiene experiencia en operar simultáneamente en diferentes mercados.

En menos de 3 años se ha posicionado como una de las principales plataformas de inversión inmobiliaria europea.

En la actualidad cuenta con aproximadamente 115.000 usuarios activos de 155 nacionalidades distintas y recibe más de 10.000.000 de visitas a su ecosistema digital.

La compañía lleva más de 65 proyectos con devolución completada que totalizan 35.000.000 € y una inversión acumulada superior a 100.000.000 €.

Desde finales del año 2019 HOUSERS ha desarrollado 2 nuevas líneas de negocio: financiación de **proyectos de energía** (HOUSERS GREEN) y **financiación de empresas** (HOUSERS CORPORATE).

Su estrategia de crecimiento se basa en los siguientes aspectos fundamentales:

- Desarrollo y consolidación de mercados actuales
- Expansión a nuevos mercados
- Lanzamiento de nuevas modalidades de crowdfunding
- Incremento de usuarios e inversores
- Crecimiento del número de proyectos financiados

PLAN DE NEGOCIO

Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

	Histórico			Proyectado		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Balance de situación - (€)						
Activo No Corriente	634.256	730.317	1.053.727	1.120.189	1.422.123	1.719.305
Activo Corriente	308.348	735.895	737.951	1.957.248	1.147.678	1.244.010
Total	942.604	1.466.213	1.791.677	3.077.437	2.569.802	2.963.315
Patrimonio Neto						
Pasivo No corriente	505.125	503.641	501.774	985.107	168.440	1.774
Pasivo Corriente	1.144.460	673.646	782.085	938.055	724.307	623.970
Total	942.604	1.466.213	1.791.677	3.077.437	2.569.802	2.963.315

Fuente: Promotores del Proyecto

El préstamo participativo se incluye dentro del pasivo no corriente.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

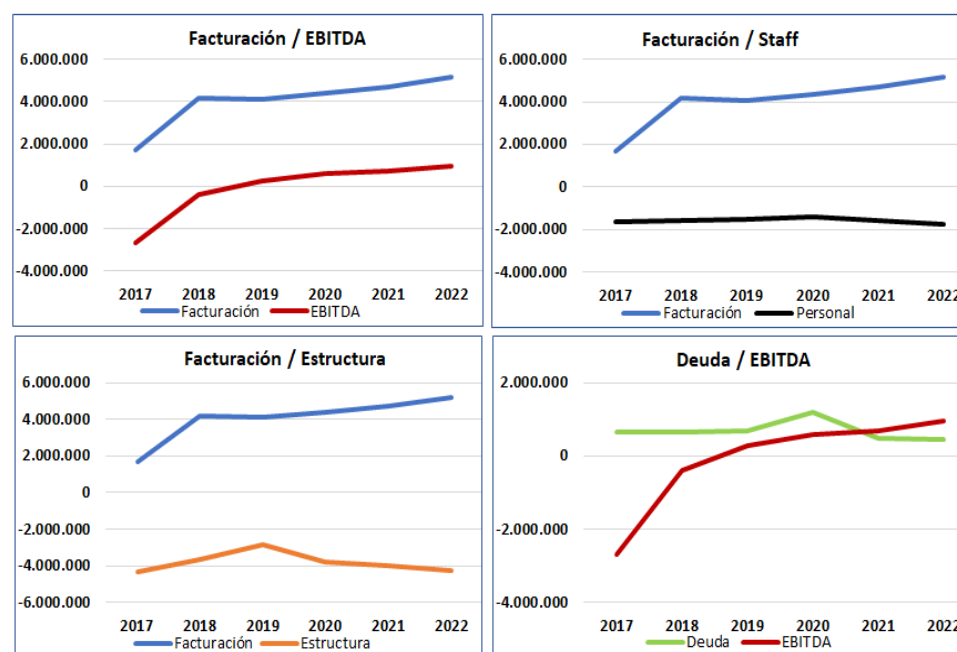
SILVA & ASOCIADOS
Asesores Financieros

	Histórico			Proyectado		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pérdidas y Ganancias - €						
Ingresos de explotación	1.691.556	4.154.317	4.079.525	4.368.340	4.705.247	5.160.071
Coste de ventas	-61.539	-873.447	-981.429	0	0	0
Márgen bruto	1.630.017	3.280.869	3.098.097	4.368.340	4.705.247	5.160.071
Personal	-1.634.198	-1.561.592	-1.551.899	-1.432.243	-1.575.431	-1.732.702
Resto Gastos Explotación	-2.685.221	-2.102.981	-1.270.350	-2.338.326	-2.432.539	-2.486.690
EBITDA	-2.689.402	-383.703	275.848	597.770	697.277	940.679
Amortizaciones	-94.558	-111.911	-91.613	-90.538	-95.065	-99.818
EBIT	-2.783.960	-495.614	184.235	507.232	602.212	840.861
Resultado financiero	-30.290	-13.197	-8.642	-60.776	-53.135	-41.816
EBT	-2.814.250	-508.811	175.592	446.456	549.077	799.045
Impuesto sobre sociedades	-6.540	2.657	0	0	78	222
EAT	-2.820.790	-506.154	175.592	446.456	549.155	799.267

EBITDA / Gasto Financiero		31,92 X	9,84 X	13,12 X	22,5 X
Deuda Financiera / EBITDA		2,433	2,001	0,715	0,495

- **Facturación / EBITDA:** Ambos parámetros muestran una evolución favorable. El Margen EBITDA (EBITDA / Ventas) experimenta un incremento significativo a lo largo del periodo de análisis.
- **Facturación / Personal:** Muestra una evolución positiva de la Facturación con un gasto de Personal estable.
- **Facturación / Estructura:** A partir del año 2020, los gastos de Estructura van reduciendo paulatinamente su peso sobre la Facturación.
- **Deuda / EBITDA:** La Deuda se mantiene estable durante los primeros años y a partir del año 2020 muestra una reducción apreciable como consecuencia de la evolución positiva del EBITDA a lo largo del Plan de Negocio.
- Para la realización de nuestro trabajo hemos utilizado, principalmente, la información facilitada que se refiere a información histórica correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019 y

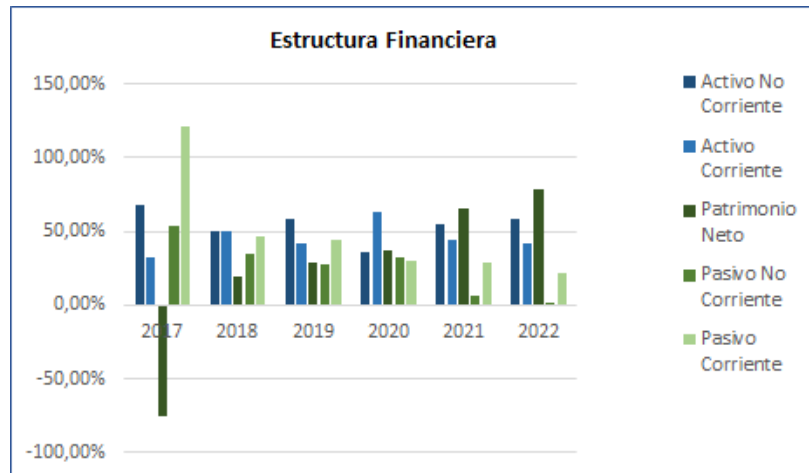
al Plan de Negocio de los ejercicios 2020/2022 cuya responsabilidad es exclusiva de la Dirección de HOUSERS y representa su mejor estimación y juicio sobre los acontecimientos futuros previstos para la Sociedad. A este respecto señalamos que, debido a las incertidumbres inherentes al futuro, los resultados reales que se obtengan en los años futuros podrían ser diferentes de los proyectados y ello provocaría variaciones que, en caso de ser significativas, podrían afectar a la generación de resultados y de Tesorería y al repago de la deuda.



Fuente: Promotores del Proyecto

Un detalle de la evolución de la Estructura financiera durante el periodo de análisis es el siguiente:

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Compañía	Inversión Acumulada (MM€)	Inversión Mínima (€)
LendInvest	2.821	5.642
Exporo	587	500
Property Partner	164	1.128
Housers	113	50
Crowdestate	89	100
Capital Rise	61	1.128
Walliance	19	500
Civislend	9	250

Fuente: Elaboración propia.

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

ANÁLISIS ESTÁTICO

De acuerdo con el resultado del análisis realizado sobre el histórico de la compañía **hemos asignado un scoring A** conforme a los siguientes parámetros evaluados:

ESTÁTICO	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Evolución Histórica									
Posicionamiento									
Ratios de Liquidez									
Ratios de Endeudamiento									
Ratios de Gestión de activos									
Ratios de Plazos									
Ratios de Rentabilidad									

A

Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

La nueva deuda tiene la consideración de un préstamo participativo y su regulación se recoge en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica que establece que computa como Patrimonio neto de una Sociedad a los efectos de reducción de capital o liquidación de la sociedad.

Hemos tenido en cuenta el riesgo derivado de la nueva financiación rebajando el scoring de endeudamiento, pasando de BB a B al situarse por detrás de los acreedores comunes en orden a la prelación de créditos.

ANÁLISIS DINÁMICO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado a la previsible evolución de la compañía un **scoring A** considerando el resultado de la ponderación obtenida sobre los siguientes parámetros evaluados:

DINÁMICO	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Hipótesis del Plan de Negocio									
Evolución del Sector									
Facturación									
EBITDA									
Estructura Costes									
Deuda									
Generación de Caja / Amortizaciones Deuda									

A

Fuente: Elaboración propia.

CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del **40%** al scoring estático y el **60%** restante al scoring dinámico, que se han indicado de A y A, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de Housers Business Development un scoring global A, que indica una calificación ALTA.**

RESUMEN SCORING

A

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

11 de marzo de 2020

Juan José Silva Navarrete
Socio Director

