



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
ECO LIVING RESORT**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

25 de agosto de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de 20 chalets, publicado en la web de Housers con el nombre de ECO LIVING RESORT.

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

CONFIDENCIALIDAD

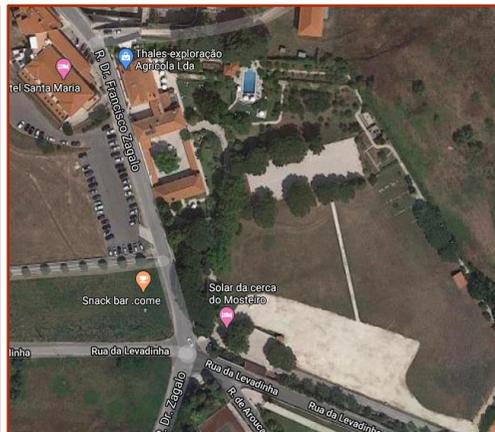
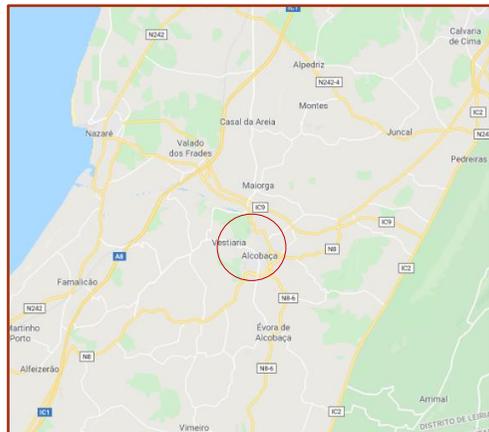
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS www.housers.com.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Alcobaça, en la Región Centro de Portugal.
- Financiación para la construcción de 20 chalets.
- A efectos de los cálculos de este 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 730.000€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Alcobaca, en la Región Centro de Portugal. Esta ciudad forma parte de la "Região de Turismo do Oeste", entre Caldas da Rainha y Leiria, y se encuentra a 110 km de Lisboa, la capital del país Luso.

Alcobaca cuenta con una población de casi 16 mil habitantes, mientras que la región del Centro de Portugal, con más de 2,3 millones de habitantes concentra casi un 25% de la población continental del país.

PLAN DE NEGOCIO

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

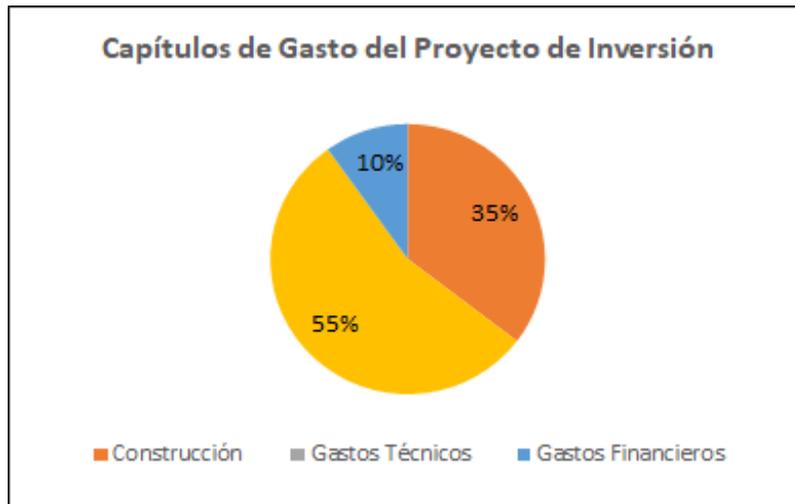
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ventas	0	1.467.960	1.589.479	1.722.645	1.868.611	2.028.648
Costes	-2.000	-229.100	-233.682	-238.356	-243.123	-247.985
EBITDA	-2.000	1.238.860	1.355.797	1.484.289	1.625.489	1.780.663
D&A	-14.320	-14.320	-14.320	-14.320	-14.320	-14.320
EBIT	-16.320	1.224.540	1.341.477	1.469.969	1.611.169	1.766.343
Intereses	-144.759	-65.700	-5.475	0	0	0
EBT	-161.079	1.158.840	1.336.002	1.469.969	1.611.169	1.766.343
Impuestos		-219.678	-280.561	-308.694	-338.345	-370.932
EAT	-161.079	939.162	1.055.442	1.161.276	1.272.823	1.395.411

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ANC	568.472	589.152	584.833	580.513	576.193	571.873
AC	459.027	1.248.609	1.639.253	2.832.982	4.139.777	5.572.095
ACTIVO	1.027.499	1.837.761	2.224.086	3.413.495	4.715.970	6.143.968
Patr. Neto	-51.079	888.084	1.943.525	3.104.801	4.377.625	5.773.036
PNC	730.000	730.000	0	0	0	0
PC	348.578	219.678	280.561	308.694	338.345	370.932
PASIVO	1.027.499	1.837.761	2.224.086	3.413.495	4.715.970	6.143.968

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:

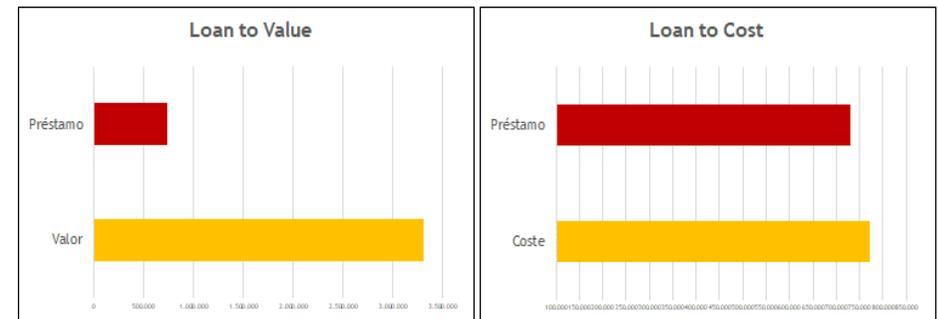


Fuente: Promotores del Proyecto

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 **22,06%** sobre el valor de venta y un **94,54%** sobre el total del coste.



Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS FLUJO DE CAJA

2020	2021	2022	2023	2024	2025
-495.337	913.946	1.120.644	1.193.729	1.306.795	1.432.318

PROMOTOR

PULSARGEST, UNIPERSONAL LDA, con NIF 513240110, que desde 2015 se especializó en compra-venta y alquiler de propiedades y equipamientos turísticos en la zona oeste de Portugal.

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 (optima) - 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 CCC** 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 Rentabilidad									

CCC

Fuente: Elaboración propia.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión un **scoring AA** 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									
Ciudad (habitantes)									
Localizaciones especiales									
Loan to Value (Prestamo Housers)									
Loan to Cost (Prestamo Housers)									
Hipótesis BP									
Propiedad del Suelo									

AA

Fuente: Elaboración propia

La compañía tiene un contrato con un operador extranjero que garantiza el 100% de ocupación durante 5 años. No obstante, se han valorado posibles repuntes del COVID, que tendrían un efecto directo en la ocupación.

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 CCC y AA, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de ECO LIVING RESORT un scoring global BBB, que indica una calificación BUENA.**

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

25 de junio de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

