



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
MADEIRA III**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 de octubre de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la construcción de 3 villas, publicado en la web de Housers con el nombre de MADEIRA.

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, 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.

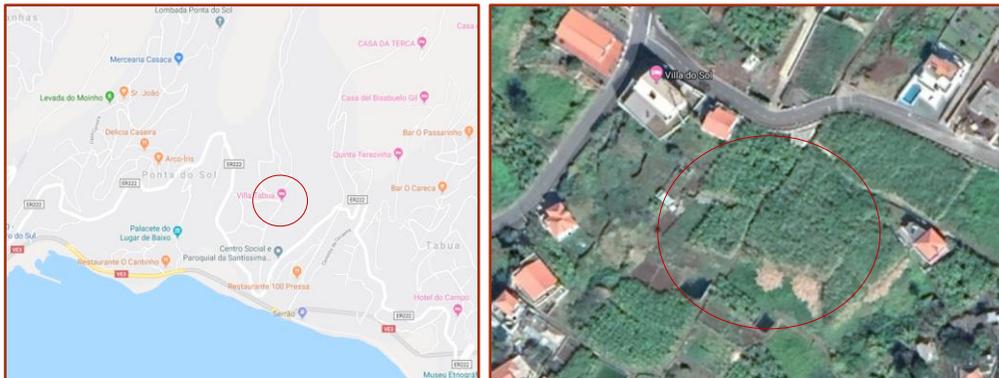
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El solar objeto de inversión está ubicado en la isla de Madeira, Portugal, entre las villas de Ribeira Brava y Ponta do Sol.
- Compra de un terreno para la posterior construcción de 3 villas con piscina privada y vistas al mar.
- 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 600.000€.
- La inversión para el tercer tramo asciende a un total de 190.000€.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

El terreno objeto de la inversión se encuentra entre las villas de Ribeira Brava y Ponta do Sol, en la isla de Madeira, Portugal.

La villa de Ribeira Brava cuenta con una población de más de 12 mil habitantes. En la isla de Madeira, la población es de alrededor de 255 mil habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

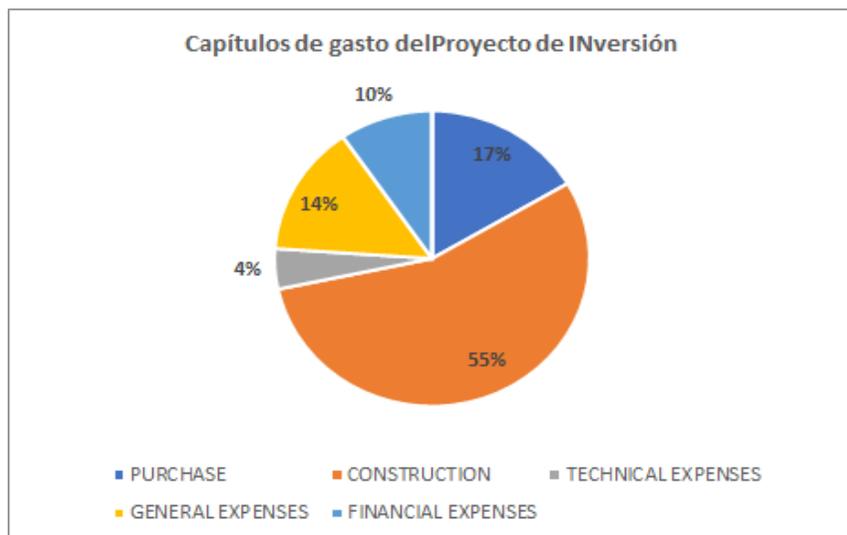
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión MADEIRA es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	2.050.000	2.050.000
Variación de existencias	386.982	582.564	-969.546	0
Aprovisionamientos	-386.982	-582.564	-259.735	-1.229.281
Coste de Ventas	0	0	-1.229.281	-1.229.281
Margen Bruto	0	0	820.719	820.719
Otros gastos de explotación	-37.208	-17.243	0	-54.450
EBITDA	-37.208	-17.243	820.719	766.269
EBIT	-37.208	-17.243	820.719	766.269
Resultado financiero	-4.047	-49.729	-21.984	-75.760
EBT	-41.254	-66.972	798.735	690.509

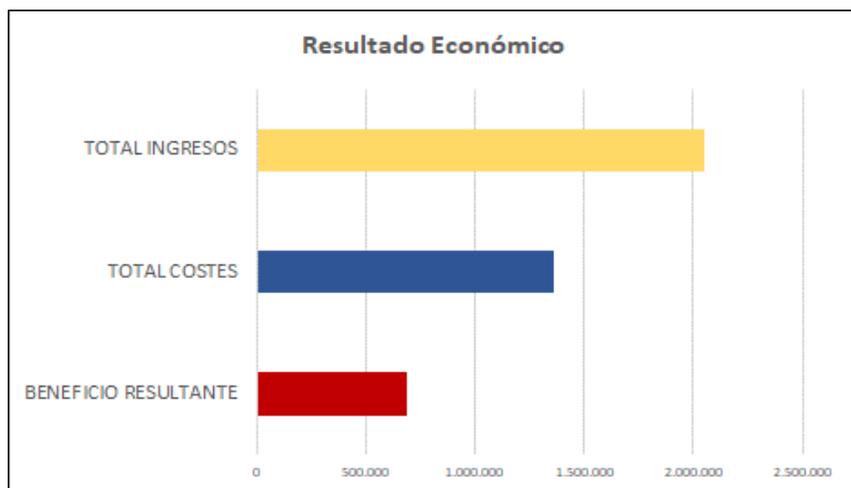
Fuente: Promotores del Proyecto

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



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
Ribeira Brava	Ribeira Brava	230	1.696
Ribeira Brava	Ribeira Brava	285	1.965
Tabua	Ribeira Brava	234	1.880
Tabua	Ribeira Brava	247	2.328
Tabua	Ribeira Brava	625	1.264
Promedio			1.826

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Pink, Century 21, KW Area Madeira, Feel Madeira, Prime Properties Madeira, Remax Elite)

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 1.826 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un rango de 750- 950 €/m².

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021	TOTAL
Cash Flow	-257.403	-273.072	1.221.614	690.509
	Cash Flow		ROI	
TIR	106,98%		50,79%	

Fuente: Elaboración propia.

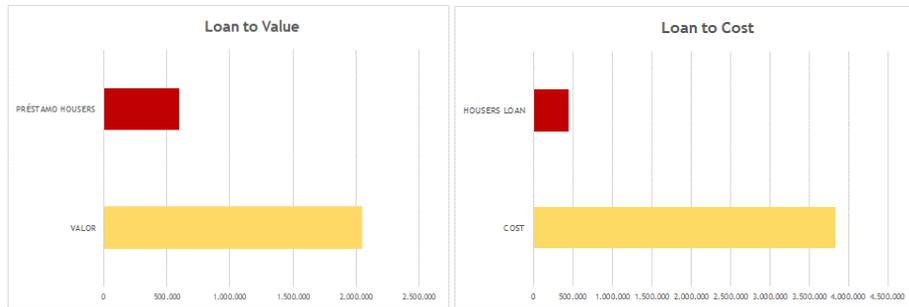
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 106,98% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 50,79%.

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 **29,27%** sobre el valor de venta y un **44,13%** sobre el total del coste.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

Score

AAA
AA
A
BBB
BB
B
CCC
CC
C

Calidad Inversión

Óptima
Alta
Alta
Buena
Satisfactoria
Satisfactoria
Mínima
Cuestionable
Cuestionable

PROMOTOR

PROMUGAL, UNIPessoal LDA, con NIF 514834005, es una sociedad portuguesa constituida para la ejecución del Proyecto y su objeto social consiste en la promoción, compra y venta de bienes inmuebles, alquiler y explotación de bienes inmuebles, alojamiento amueblado para turistas, la operación y gestión de unidades de alojamiento locales, alojamiento en forma de turismo vivienda, turismo rural, turismo rural, la prestación de servicios inmobiliarios, la adquisición, venta y cualquier otra forma de explotación de los derechos de propiedad intelectual e industrial, incluidas las marcas comerciales, patentes y derechos de autor y derechos afines y la gestión de cartera de valores propios.

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)

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									
Ratios de Liquidez									
Ratios de Endeudamiento									
Ratios de Gestión de activos									
Ratios de Plazos									
Ratios de Rentabilidad									

CCC

Fuente: Elaboración propia.

La Sociedad es de nueva creación, por lo tanto, no aplica un análisis estático completo y, por lo tanto, implica que su máxima calificación sea de BBB.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión MADEIRA 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)									■

A

CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del **30%** al scoring del Promotor y el **70%** restante al scoring del Proyecto, que se han indicado de CCC y A, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de MADEIRA un scoring global BBB**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

BBB

Fuente: Elaboración propia.

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de octubre de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

