



Informe de *scoring* Proyecto Tenerife

Mayo 2021

El presente documento constituye un informe de “scoring” (en adelante, “el Informe”) que ha sido preparado por Carlac Capital Partners, S.L. (en adelante, “Carlac”), y se presenta como un análisis de la inversión y calificación del proyecto Tenerife (en adelante, “el Proyecto”) publicado en la plataforma de la compañía Housers Global Properties PFP, S.L. (en adelante “la Compañía” o “Housers”).

El contenido del Informe tiene carácter estrictamente confidencial y ha sido preparado por Carlac para su uso único y exclusivo por la Compañía.

El contenido del Informe, en lo que se refiere a la situación actual, valoraciones, opiniones y expectativas reflejadas en la misma, está basado en información que se considera correcta y que ha sido obtenida de buena fe de la información pública disponible, de la Compañía y de herramientas especializadas a las que tiene acceso Carlac. No obstante, ni Carlac, ni ninguna sociedad de su grupo, ni sus respectivos socios, administradores, directivos y empleados, garantizan la integridad o exactitud del contenido de la Presentación.

Carlac no ha realizado ni obtenido de un experto una verificación independiente acerca de la exactitud e integridad de la información que ha servido de base para la elaboración de este Informe, ni una confirmación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para la misma.

El Informe lleva implícita la formulación de juicios subjetivos. En particular, gran parte de los criterios utilizados se basan, en todo o en parte, en estimaciones basadas en información pública disponible, así como en proyecciones futuras. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información pública o proyección futura, algunas de estas hipótesis podrían no materializarse tal y como se han definido. El análisis referido en este documento se fundamenta, asimismo, en las condiciones económicas y de mercado vigentes a fecha de hoy, las cuales podrían experimentar alteraciones, lo cual obligaría a revisar algunas de las hipótesis asumidas en la misma.

El Informe no constituye una recomendación de Carlac para llevar a cabo la inversión propuesta, debiendo su destinatario valorar su interés sobre la base de sus propios estudios y análisis. Asimismo, Carlac no es asesor legal, fiscal o contable, y dado que pueden existir riesgos de esta naturaleza ligados a la referida inversión, el citado destinatario deberá contar con la opinión de expertos independientes de cara a su análisis de una potencial operación de inversión. En consecuencia con todo lo anterior, ni Carlac, ni las demás empresas de su grupo, ni sus respectivos socios, administradores, directivos y empleados, asumen responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que, directa o indirectamente, pudieran derivarse de las decisiones que se adopten sobre la base de la Presentación ni del uso que se haga de la misma.

La recepción de este documento por sus destinatarios implica su plena aceptación del contenido de la presente nota previa.

1. Descripción del Proyecto y plan de negocio

Resumen del Proyecto y plan de negocio

Ubicación

Playa de San Juan, Guía de Isora, Tenerife (España)



Resumen del Proyecto

Total superficie construida (m²) 1.178

Número de viviendas por tipología

- 1 habitación (62 m²) 10
- 2 habitaciones (93 m²) 6

Superficie media (m²/unidad) 73,6

☐ Tenerife es un proyecto consistente en la compra de un inmueble de 16 viviendas en construcción (grado de avance al 75%) en Playa de San Juan, Tenerife.

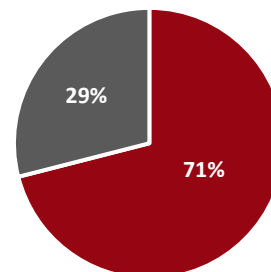
☐ De las 16 viviendas se pretende vender un total de 8, quedando las 8 restantes a disponibilidad del promotor.

Fuente: La Compañía, información pública disponible.

Plan de negocio

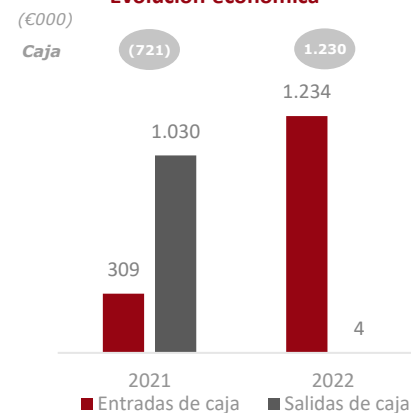
(000€)	Mar21 - May21	Jun21 - Ago21	Sep21 - Nov21	Dic21 - Feb22	Mar22	Total
Ingresos	50,4	57,9	46,0	1.388,7	-	1.543,0
Flujo de financiación	1.035,0	-	-	-	(1.033,9)	1,2
Equity	735,0	-	-	-	(733,9)	1,1
Préstamo Housers	300,0	-	-	-	(300,0)	-
Coste de inversión	(688,2)	(143,8)	(120,9)	(27,9)	-	(980,8)
Inmueble	(596,0)	-	-	-	-	(596,0)
Hard costs	(62,8)	(130,4)	(107,6)	(15,0)	-	(315,8)
Soft costs	(29,4)	(13,3)	(13,3)	(12,9)	-	(69,0)
Costes financieros	(35,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	-	(53,0)
Comisión de apertura Housers	(29,0)	-	-	-	-	(29,0)
Interés préstamo Housers	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	-	(24,0)
Caja	362,2	(91,9)	(80,9)	1.354,8	(1.033,9)	510,3

Fuentes de financiación



■ Equity ■ Housers

Evolución económica



Rentabilidad y mercado del Proyecto

Cash Flow, alquileres comparables y promotor

Análisis de rentabilidad

Cash Flow ('000€)	Total	2021	2022
Costes de Construcción	(980,8)	(980,8)	-
Inmueble	(596,0)	(596,0)	-
Hard costs	(315,8)	(315,8)	-
Soft costs	(69,0)	(69,0)	-
Cash Flow de Inversión	(980,8)	(980,8)	-
Ventas	1.543,0	308,6	1.234,4
Entregas	1.543,0	308,6	1.234,4
Coste de ventas	-	-	-
Costes de marketing	-	-	-
Cash Flow de ventas	1.543,0	308,6	1.234,4
Cash Flow desapalancado	562,2	(672,2)	1.234,4
Incremento/Decremento equity	1,1	735,0	(733,9)
Incremento/Decremento deuda	-	300,0	(300,0)
Gastos financieros Housers	(24,0)	(20,0)	(4,0)
Fee Originación Housers	(29,0)	(29,0)	-
Cash Flow apalancado	510,3	313,8	196,6
Acumulado CF desapalancado	562,2	(672,2)	562,2
Acumulado CF apalancado	510,3	313,8	510,3
	CF Desapalancado	CF Apalancado	
% Margen neto	36,43%	33,07%	
Margen neto	562,2	510,3	
TIR	83,63%	n.a.	
(Contribución)/Superávit	(672,2)	313,8	
CoC	1,57x	1,49x	

Fuente: La Compañía, información pública disponible.

Mercado

- ❑ El edificio está situado en **Playa de San Juan**, que pertenece al término municipal de Guía de Isora, una de las **mejores zonas de playa de todo Tenerife**. Guía de Isora aglutina un 2% de la población total de Tenerife.
- ❑ El **precio por metro cuadrado del proyecto es de 2.353,75 €/m²**, ligeramente inferior al **precio medio de las viviendas comparables que es de €2.536,70 €/m²**.

Viviendas comparables en Playa de San Juan

Localización	Tipo de inmueble	Habitaciones	m²	€/m²
Guía de Isora	1ª planta con exterior y garaje	2	88	2.670
Guía de Isora	1ª planta con exterior	2	85	2.706
C/ Isla Fuerteventura	Ático	2	80	2.100
C/ Isla Bonita	1ª planta con exterior y garaje	2	88	2.670
			Media	2.536,70

Promotor

- ❑ El promotor es **Playa Paraíso Luxury Properties, S.L.U.**, una sociedad limitada fundada en 2013 dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- ❑ El promotor cuenta con cierta experiencia tanto en el sector como en la zona geográfica donde se desarrolla el proyecto, habiendo llevado a cabo **otros 10 proyectos en la isla de Tenerife, de lo que destacan:**
 - Construcción y venta de una **villa de lujo en la zona turística de Golf Sur**, Tenerife.
 - **Venta y reforma de 9 viviendas en San Isidro**, Tenerife.
 - **Venta de vivienda de lujo en Roque del Conde Adeje**, Tenerife.
 - **Arrendamiento de una villa de lujo en la zona de Playa Paraíso**, Tenerife.
 - **Adquisición de una nave industrial en Telde**, Gran Canaria.

3. Fundamentación del *scoring*

Criterios para calificar la inversión

Promotor

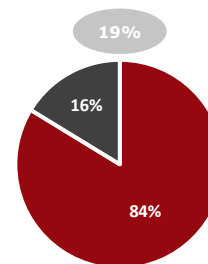
Ratios contables (€)	2018	2019	2020	Crecimiento
Evolución anual de la compañía				
Ventas	3.130,6	867,8	13,6	(99,57%)
EBITDA	50,8	1.098,8	(423,6)	n.a.
Beneficio Neto	17,3	1.277,5	(234,8)	n.a.
DFN	1.015,7	500,0	1.223,3	20,44%
Ratios de liquidez				
AC/PC	0,92x	1,15x	1,14x	24,70%
AC-Inv/PC	1,32x	1,55x	1,98x	49,46%
Ratios de endeudamiento				
Deuda/FFPP	2,96x	0,31x	0,88x	(70,22%)
Deuda/EBITDA	5,90x	0,11x	n.a.	n.a.
EBIT/Gastos financieros	8,41x	77,48x	n.a.	n.a.
Ratios de gestión de activos				
ROA	0,7%	49,1%	(6,6%)	n.a.
Rotación de cuantas a cobrar	5.218,88x	332,88x	8,45x	(99,84%)
Rotación de activos fijos	62,29x	1,83x	0,02x	(99,97%)
Rotación de inventarios	5,94x	3,54x	0,85x	(85,66%)
Ratios de plazos				
Días de cobro	2	33	n.a.	n.a.
Días de inventario	87	168	n.a.	n.a.
Días de pago	-	-	-	n.a.
Ratios de rentabilidad				
ROE	5,06%	78,85%	(16,95%)	n.a.
Margen EBITDA	1,62%	126,62%	n.a.	n.a.
Margen EBIT	0,83%	153,48%	n.a.	n.a.

Proyecto

- Se plantea la **terminación de las obras de un edificio de 16 viviendas** de las cuales se propone la **venta de 8 de ellas**.
- La **aportación** necesaria para acometer el proyecto asciende a un total de **€1.034.850** de los cuales **Housers pretende financiar un total de €300.000 a un tipo de interés del 8% anual**.

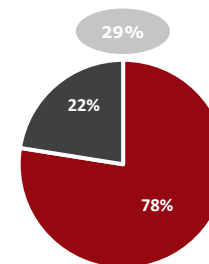


Loan to value ⁽¹⁾



■ Valor 1.543.000
■ Préstamo 300.000

Loan to cost ⁽²⁾



■ Coste 1.034.850
■ Préstamo 300.000

(1) Loan to value: Valor del préstamo entre ventas acumuladas durante el periodo de maduración del préstamo Housers; (2) Loan to cost: Valor del préstamo respecto a los costes totales del Proyecto; Fuente: La Compañía., Información pública disponible.

4. Scoring de la inversión

Calificación de la inversión

Promotor									
Parámetro/Scoring	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Experiencia del promotor									
Nº de proyectos									
Evolución anual de la compañía									
Ratios de liquidez									
Ratios de endeudamiento									
Ratios de gestión de activos									
Ratios de plazos									
Ratios de rentabilidad									

La calificación del promotor es de **BBB**. Se le otorga un peso de un 40% en la calificación general.

Proyecto									
Parámetro/Scoring	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
TIR ⁽¹⁾									
ROI									
Licencia									
Transacciones zona de influencia									
Precio venta m ²									
Construcción m ²⁽²⁾									
Habitantes									
Localizaciones especiales									
% Ventas formalizadas									
Loan to value									
Loan to cost									
Propiedad del suelo									

La calificación del Proyecto es de **A**. Se le otorga un peso de un 60% en la calificación general.

C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Cuestionable	Cuestionable	Mínima	Satisfactoria	Satisfactoria	Buena	Alta	Alta	Óptima

(1): TIR calculada sobre el Cash Flow desapalancado; (2) No hay publicados datos de precio de construcción por m² de comparables. Fuente: La Fuente: La Compañía.



Carlac Capital Partners, S.L.

C/Tambre, 16
28002 – Madrid – España