



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
AURORA**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS,
S.A.

29 de julio de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la construcción de 1 villa, publicado en la web de Housers con el nombre de AURORA.

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.

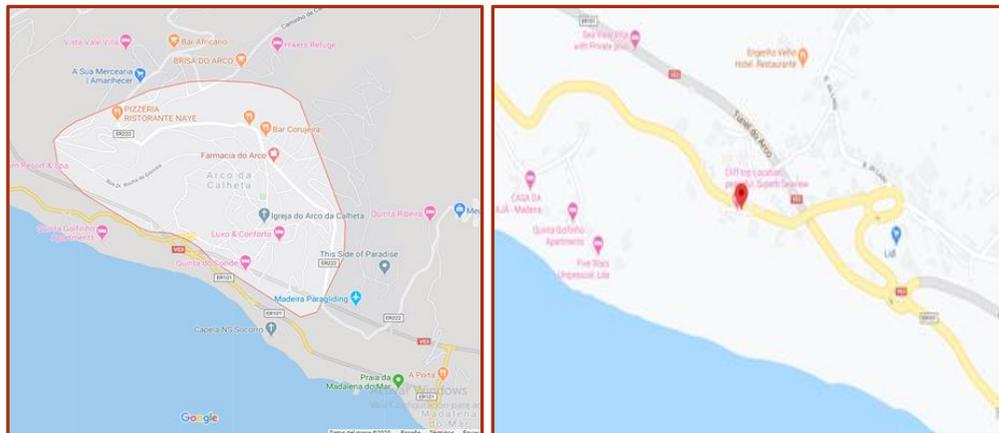
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la isla de Madeira, Portugal, en el municipio de Calheta.
- Financiación para la construcción de una villa.
- 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 800.000€.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

El terreno objeto de la inversión se encuentra en Faja, Arco da Calheta, en la isla de Madeira, Portugal.

Arco da Calheta cuenta con una población de más de 3 mil habitantes. En la isla de Madeira, la población es de alrededor de 255 mil habitantes.

PLAN DE NEGOCIO

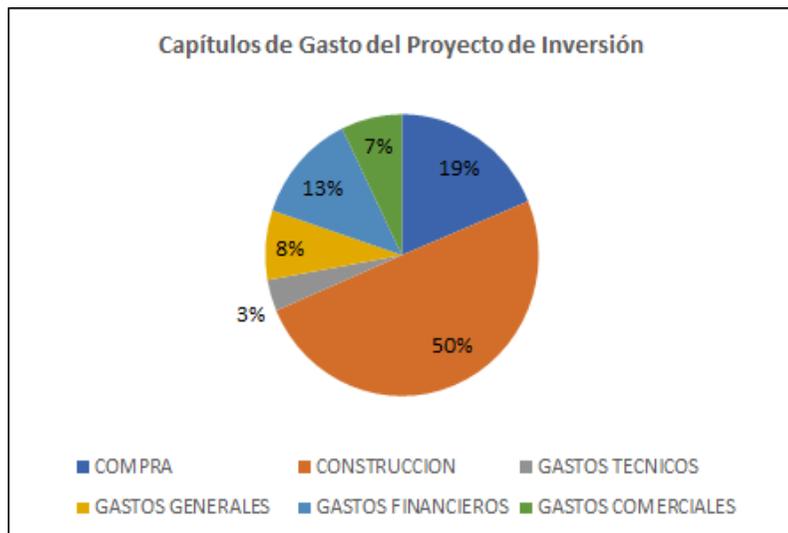
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2020	2021	2022	TOTAL
Ingresos	0	0	1.795.000	1.795.000
Variación de existencias	583.455	556.418	-1.139.872	0
Aprovisionamientos	-583.455	-556.418	-100.026	-1.239.899
Coste de Ventas	0	0	-1.239.899	-1.239.899
Margen Bruto	0	0	555.101	555.101
Otros gastos de explotación	0	0	0	0
EBITDA	0	0	555.101	555.101
EBIT	0	0	555.101	555.101
Resultado financiero	-47.720	-101.720	-30.000	-179.440
EBT	-47.720	-101.720	525.101	375.661

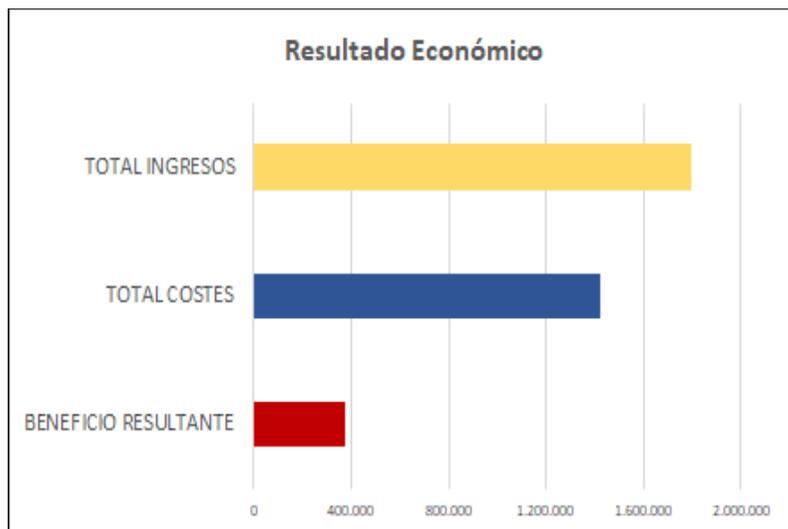
Fuente: Promotores del Proyecto

ANALISIS 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

El precio de venta se sitúa en 3.971 €/m². El análisis de producto comparable realizado por la promotora arroja unos valores mínimos de 3.500 €/m² y máximos de 4.400 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio superior a 13.500 €/m².

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2020	2021	2022
Cash Flow	-631.175	-658.138	1.664.974
	Cash Flow	ROI	
TIR	27,44%	26,47%	

Fuente: Elaboración propia.

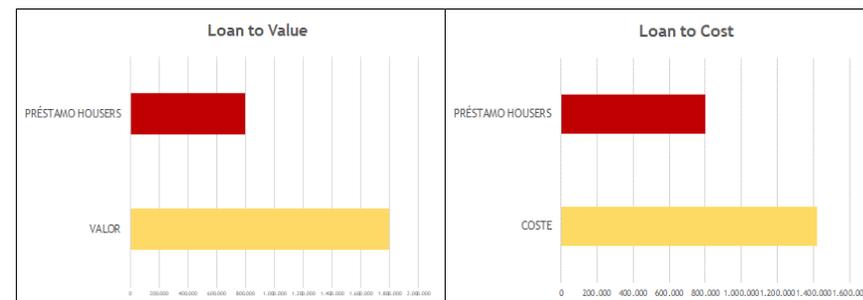
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 27,44% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 26,47%.

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 44,57% sobre el valor de venta y un 56,36% sobre el total del coste.

La operación sólo cuenta con la financiación de HOUSERS y aportaciones de los socios



Fuente: Elaboración propia.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

PROMOTOR

PROMUGAL, UNIPESOAL LDA, con NIF 514834005, sociedad portuguesa 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 (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 B** conforme a los siguientes parámetros evaluados:

PROMOTOR	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Experiencia Promotor									
Nº Proyectos Promotor									
Evolución Anual Compañía									
Ratios de Liquidez									
Ratios de Endeudamiento									
Ratios de Gestión de activos									
Ratios de Plazos									
Ratios de Rentabilidad									

B

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.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión 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)									
Propiedad del suelo									

A

Fuente: Elaboración propia.

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

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

29 de julio de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

