



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
GAMING RESIDENCE**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

24 de marzo de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating crediticio del proyecto de inversión para la reforma y puesta en marcha de una residencia para gamers universitarios.

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, 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:

- Reforma y puesta en marcha de la primera residencia para Gamers universitarios.
- La duración será de 24 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 300.000 €.

DESCRIPCIÓN COMPAÑÍA

GR nace en 2019, con los siguientes objetivos:

- Ser la primera cadena de Tech-Residences en España que aúne la industria del Gaming.
- Crear una comunidad propia a través de los deportes electrónicos.

El modelo de negocio base es Real Estate (desarrollo de residencias) pero además plantea una amplia variedad de servicios con el objetivo de crear una experiencia inmersiva y semiprofesional en los eSports.

Los principales aspectos del modelo de negocio son los siguientes:

- **First Mover Advantage**
- **Ubicación:** zonas prime
- **Contactos en sector Gaming**
- **Real Estate**
- **Comunidad**

GR hosteará un equipo profesional para fomentar el contacto entre amateurs y profesionales eSports, buscando redondear la experiencia.

El mercado objetivo se compone de todos aquellos Gamers universitarios que quieran compaginar estudios y una experiencia inmersiva y formativa en eSports.

Los potenciales clientes son tanto padres que quieran que su hijo se desarrolle como deportista electrónico como estudiantes que, con el mismo objetivo, dispongan de los medios económicos.

SECTOR

El proyecto se compone de la unión de Real Estate y Gaming.

El sector de **Real Estate**, más concretamente de Residencias de estudiantes, ha mantenido una evolución muy positiva durante los últimos años debido a los siguientes motivos:

- **Entorno socioeconómico:** evolución positiva de los indicadores macroeconómicos.
- **Entorno sociodemográfico:** mejora en los niveles de educación y crecimiento de la población entre 18 y 24 años.

- **Sistema Universitario Español:** crecimiento de la oferta y tendencia al alza de estudiantes matriculados.
- **Movilidad de estudiantes:** los estudiantes de otra comunidad representan un 28% en las universidades privadas y un 25% en las públicas sobre el total de matriculados. Los estudiantes internacionales representan un 13,5% en la universidad privada y un 6,6% en la pública sobre el total de matriculados.
- **España como polo de atracción:** idioma (segundo más hablado), cultura abierta, clima y nivel de vida.
- **Competencia:** alquiler de pisos (mercado tradicional), plataformas de alquiler de habitaciones o camas. La demanda es mucho más sofisticada, no obstante, las residencias han experimentado un gran crecimiento.

El sector **Gaming**, más concretamente el subsector de los eSports, ha experimentado un gran crecimiento y tiene mucha proyección. Los aspectos más relevantes son:

- **Facturación mundial:** entorno a los 1.000 millones de euros.
- **Crecimiento:** 20% anual, se estima que partir de 2021 comenzará una ralentización debido a la entrada un periodo de madurez.
- **Estrategia:** organización de eventos presenciales y captación del usuario no profesional.

EVOLUCIÓN COMPAÑÍA

GR cuenta con 3 tipos de ingresos:

- **Real Estate:** cuotas por ocupación de la residencia.
- **Servicios:** para residentes y no residentes
- **Eventos**

Durante los primeros 3 ejercicios el peso de la actividad de Real Estate tiene un promedio del 80% de los ingresos. A partir del tercer año el resto de las actividades alcanzan un peso superior al 30% de la facturación total.

El plan estratégico consiste en crear un producto que ofrezca una experiencia diferencial y que sea replicable. Cuando se alcance un determinado volumen

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

SILVA & ASOCIADOS
Asesores Financieros

de centros, los promotores crearán una SOCIMI que será la propietaria de los centros gestionados por la operadora GR.

PLAN DE NEGOCIO

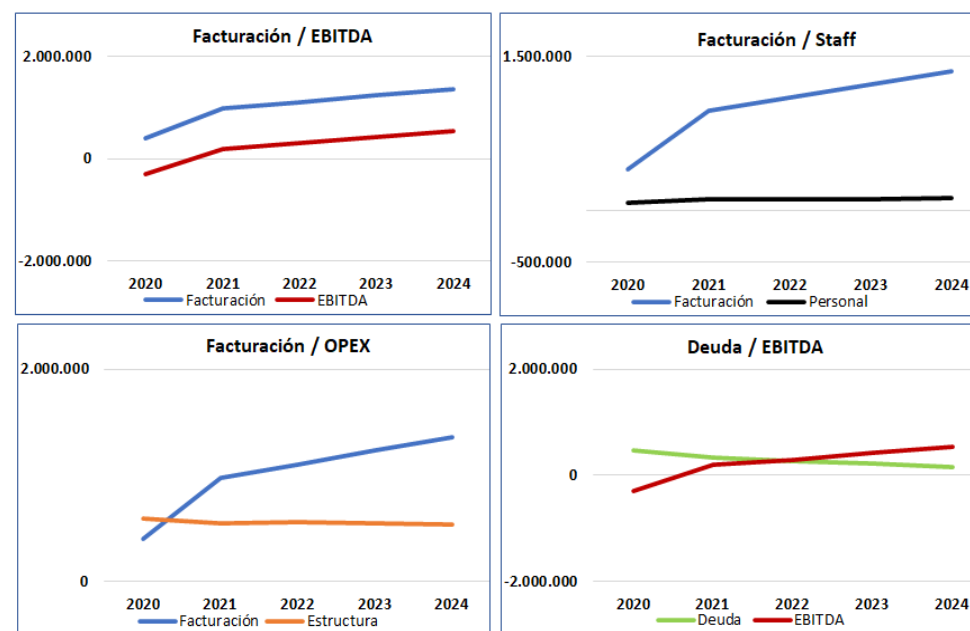
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

	Proyectado				
	2020	2021	2022	2023	2024
Balance de situación - (€)					
Activo No Corriente	259.448	222.138	184.828	147.518	110.208
Activo Corriente	200.644	247.038	483.081	850.089	1.118.408
Total	460.092	469.176	667.910	997.607	1.228.616
Patrimonio Neto	-51.507	84.543	333.386	620.767	878.964
Pasivo No corriente	300.000	300.000	273.242	217.688	159.305
Pasivo Corriente	211.599	84.633	61.282	159.152	190.347
Total	460.092	469.176	667.910	997.607	1.228.616
Pérdidas y Ganancias - €					
Ingresos de explotación	408.140	974.687	1.100.421	1.232.442	1.354.125
Coste de ventas	-111.042	-227.637	-239.019	-250.970	-263.518
Márgen bruto	297.098	747.050	861.403	981.473	1.090.606
Personal	-74.099	-112.630	-114.882	-117.180	-119.524
Resto Gastos Explotación	-524.598	-435.991	-444.046	-428.608	-424.043
EBITDA	-301.599	198.429	302.474	435.684	547.040
Amortizaciones	-28.352	-37.310	-37.310	-37.310	-37.310
EBIT	-329.951	161.119	265.164	398.374	509.730
Resultado financiero	-51.555	-25.069	-15.193	-13.394	-11.475
EBT	-381.507	136.050	249.971	384.980	498.255
Impuesto sobre sociedades	0	0	-1.129	-96.245	-124.564
EAT	-381.507	136.050	248.843	288.735	373.691

EBITDA / Gasto Financiero	5,85 X	7,92 X	19,91 X	32,53 X	47,67 X
Deuda Financiera / EBITDA	0,000	1,648	0,903	0,500	0,291

Fuente: Promotores del Proyecto

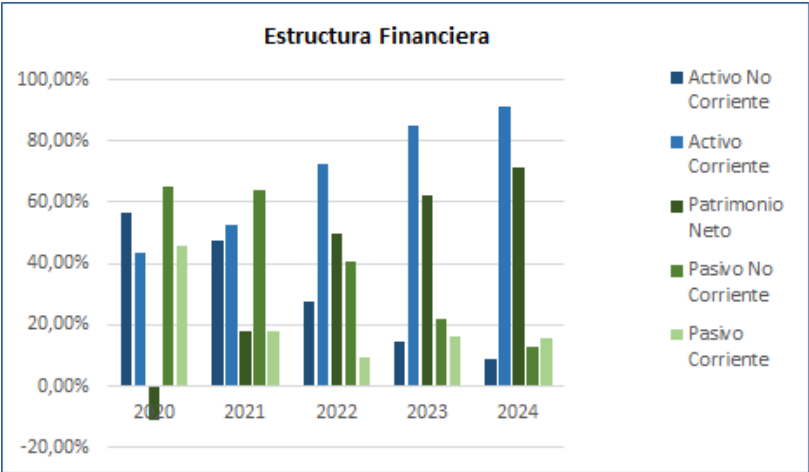
- **Facturación / EBITDA:** Ambos parámetros muestran una evolución favorable. El Margen EBITDA (EBITDA / Ventas) experimenta un incremento promedio del 26% a lo largo del periodo de análisis.
- **Facturación / Personal:** Muestra una evolución positiva de la Facturación con un gasto de Personal estable.
- **Facturación / Estructura:** Promedio de reducción del peso de Estructura de un 24% a lo largo del periodo proyectado.
- **Deuda / EBITDA:** Se reduce el peso de la deuda un 82% a lo largo del periodo analizado.



Fuente: Promotores del Proyecto

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

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

La principal competencia son las residencias de estudiantes ya que no existe un producto que se asemeje a GR.

Los equipos profesionales de gamers (Mad Lions, Movistar Riders, Vodafone Giants, Cream eSports) albergan jugadores profesionales, pero no ofrecen los servicios didácticos para amateurs.

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

ANÁLISIS ESTÁTICO

De acuerdo con el resultado del análisis realizado sobre el histórico de la compañía **hemos asignado un scoring CC** 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									

CC

Fuente: Elaboración propia.

La sociedad no cuenta con información histórica, ya que es de nueva creación.

Los fundadores tienen experiencia en Residencias de estudiantes nicho ya que poseen una residencia especializada en Ingenieros de Telecomunicaciones. Además, han realizado una aportación de fondos considerable (superior al 33% de las necesidades totales del proyecto).

Estos dos factores ayudan a mitigar el riesgo y por ello subimos el scoring estático pasando de “C” a “CC”.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

SILVA & ASOCIADOS
Asesores Financieros

ANÁLISIS DINÁMICO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado a la previsible evolución de la compañía un **scoring AA** 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									

AA

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 CC y AA, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de GAMING RESIDENCE un scoring global B**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

B

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

24 de marzo de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

