



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
ECO WORLD VILLA II**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

22 de abril de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la construcción de una villa, publicado en la web de Housers con el nombre de ECO WORLD VILLA II.

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 efectué 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:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Marbella, provincia de Málaga, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Financiación para la construcción y comercialización 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 €.
- La inversión para el segundo tramo asciende a un total de 200.000 €.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la urbanización La Cerquilla, parcela 54 B, del distrito Nueva Andalucía en la ciudad de Marbella.

El municipio de Marbella tiene una población de unos 142.000 habitantes. La Costa del Sol, ubicada en litoral sur de la provincia de Málaga, cuenta con una población de casi 1,5 millones de habitantes. Es una de las zonas turísticas más importantes de España, ya que concentra en torno al 35 % del turismo de Andalucía, acogiendo más de 17 millones de pernотaciones hoteleras anuales.

PLAN DE NEGOCIO

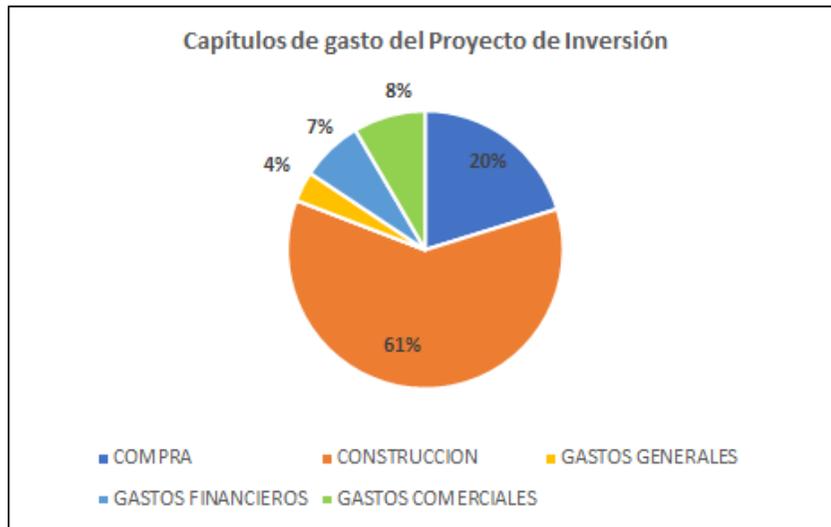
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	2.395.000	2.395.000
Variación de existencias	908.755	926.650	-1.835.405	0
Aprovisionamientos	-908.755	-926.650	0	-1.835.405
Coste de Ventas	0	0	-1.835.405	-1.835.405
Margen Bruto	0	0	559.595	559.595
Otros gastos de explotación	0	-77.440	0	-77.440
EBITDA	0	-77.440	559.595	482.155
EBIT	0	-77.440	559.595	482.155
Resultado financiero	0	-63.000	-3.000	-66.000
EBT	0	-140.440	556.595	416.155

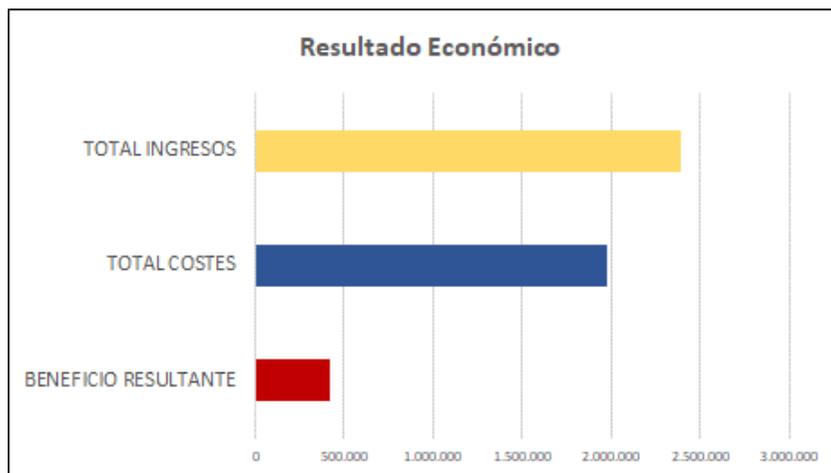
Fuente: Promotores del Proyecto

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
Valle del golf	Marbella	1.570	2.306
Los Naranjos	Marbella	1.023	4.154
Aloha	Marbella	1.000	3.995
Los Naranjos	Marbella	1.000	2.295
Calle Pleyades	Marbella	297	7.744
La Cerquilla	Marbella	794	8.186
Los Naranjos	Marbella	703	5.477
Los Naranjos	Marbella	375	5.320
Promedio			4.935

El resumen del precio de venta se ha elaborado a partir de un análisis de producto comparable de vivienda usada en la zona de ubicación del proyecto, elaborado por inmobiliarias de referencia que sitúan el promedio en 4.935 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio superior a los 1.550 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio principales inmobiliarias (House Marbella, Gonzalez y Asociados, Newbery, LVS Marbella, Engel and Volkers).

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021
Cash Flow	-908.755	1.327.910	-3.000
	Cash Flow	ROI	
TIR	35,30%	21,03%	

Fuente: Elaboración propia.

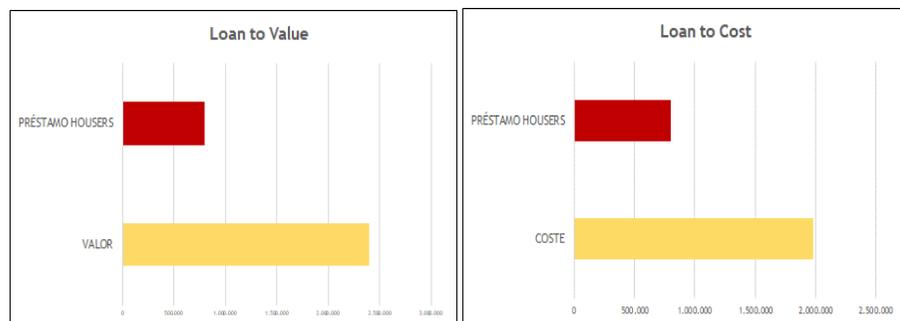
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 35,30% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 21,03%.

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 33,40% sobre el valor de venta y un 40,43% sobre el total del coste.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

PROMOTOR

Colin Investments 54 B, S.L., con NIF B-64630411, es una sociedad cuyo objeto social principal es la prestación de servicios de consultoría jurídica y empresarial, la compraventa, alquiler, construcción promoción, explotación y administración de edificios, viviendas, locales comerciales, bungalós, apartamentos, residencias, hoteles, complejos urbanísticos y toda clase de bienes inmuebles.

Los promotores cuentan con amplia experiencia y han desarrollado un número significativo de proyectos inmobiliarios de forma satisfactoria.

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)

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 AA** 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									

AA

Fuente: Elaboración propia.

Al tratarse de una compañía constituida para este proyecto y no tener un histórico susceptible de análisis, hemos realizado el scoring sobre la sociedad matriz.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión un **scoring BBB** considerando el resultado de la ponderación obtenida sobre los siguientes parámetros evaluados:

PROYECTO	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
TIR									AAA
ROI									AAA
Licencia									AAA
Transacciones zona de influencia									AAA
Precio Venta €/m2			CCC						AAA
Construcción €/m2						BBB			AAA
Ciudad (habitantes)									AAA
Localizaciones especiales									AAA
% ventas formalizadas	C								AAA
Loan to Value (Prestamo Housers)									AAA
Loan to Cost (Prestamo Housers)									AAA
Propiedad Suelo									AAA

BBB

Fuente: Elaboración propia.

La tasación aportada establece un precio de reposición inferior al del Plan de Negocio del promotor. Para mitigar el posible riesgo hemos penalizado el precio de venta.

La situación actual derivada de la pandemia provocada por el COVID-19, presenta un riesgo adicional sobre el análisis dinámico.

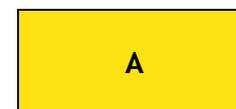
Las variables del scoring que se ven afectadas representan un peso conjunto sobre la calificación total cercano al 50%.

Se realiza un ajuste para captar la nueva situación en el análisis reduciendo el scoring, pasando de "A" a "BBB".

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 AA y BBB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de ECO WORLD VILLA II un scoring global A**, que indica una calificación **ALTA**.

RESUMEN SCORING



Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

22 de abril de 2020

Juan José Silva Navarrete
Socio Director

