



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING
PROYECTO AMG COSTA BLANCA IV (ALICANTE)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

3 de enero de 2020

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de construcción de un edificio de viviendas, publicado en la web de Housers con el nombre de AMG Costa Blanca IV.

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. En este sentido 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.

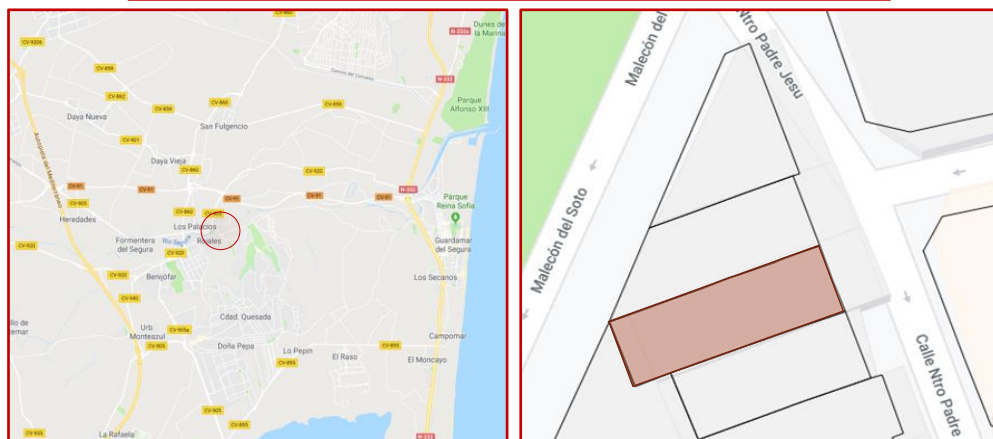
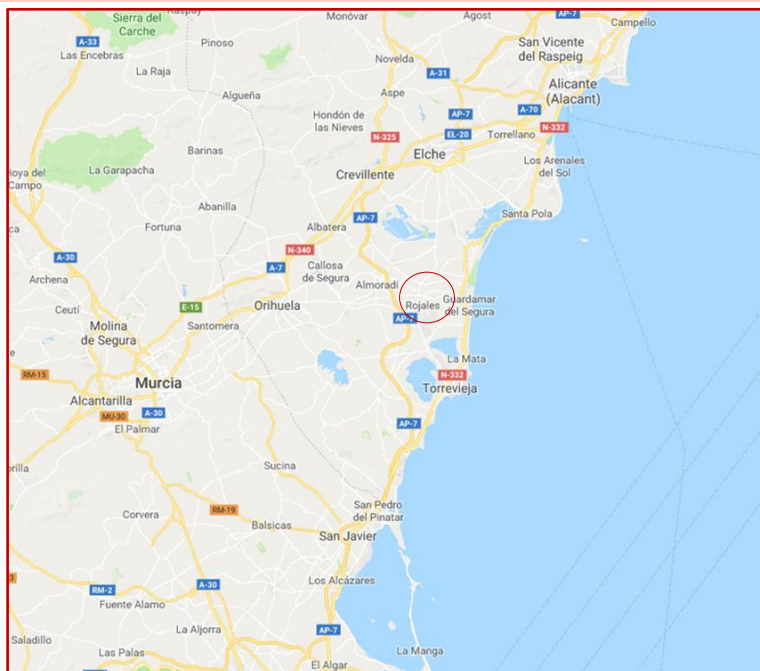
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Financiación para la primera fase de la construcción del proyecto:

- La construcción está ubicada en el municipio de Rojales, provincia de Alicante, en el nº 6 de la calle Nuestro Padre Jesús.
- Fase I de construcción del edificio de 6 viviendas y un local comercial. Cada vivienda se compone de 3 dormitorios, 2 baños, cocina y salón.
- La inversión asciende a un total de 150.000€.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Rojales, a orillas del río Segura, en la comarca de la Vega Baja del Segura, provincia de Alicante (Comunidad Valenciana). Rojales se encuentra a 25 km de Elche, a 42 km de Alicante y a 60 km de la ciudad de Murcia.

El municipio de Rojales tiene una población de alrededor de 16.500 habitantes. La comarca de la Vega Baja del Segura cuenta con 276.804 habitantes, mientras que la provincia de Alicante tiene una población de aproximadamente 2 millones y la Comunidad Valenciana 5 millones.

PLAN DE NEGOCIO

Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión AMG Costa Blanca IV es el siguiente:

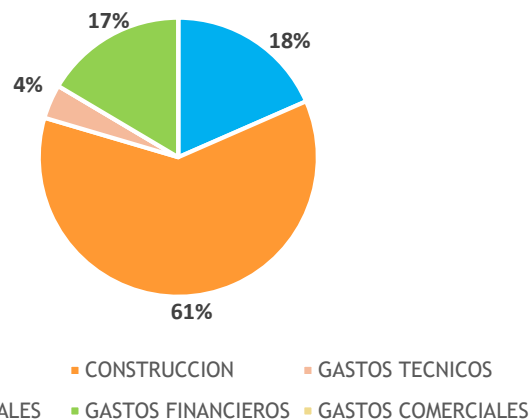
€	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Ingresos	0	0	0	756.000	756.000
Coste de Ventas	0	0	0	-442.600	-442.600
Margen Bruto	0	0	0	313.400	313.400
Otros gastos de explotación	-25.168	0	0	0	-25.168
EBITDA	-25.168	0	0	313.400	288.232
Amortización	0	0	0	0	0
EBIT	-25.168	0	0	313.400	288.232
Resultado financiero	-13.600	-20.800	-20.800	-6.933	-62.133
EBT	-38.768	-20.800	-20.800	306.467	226.099

Fuente: Promotores del Proyecto

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

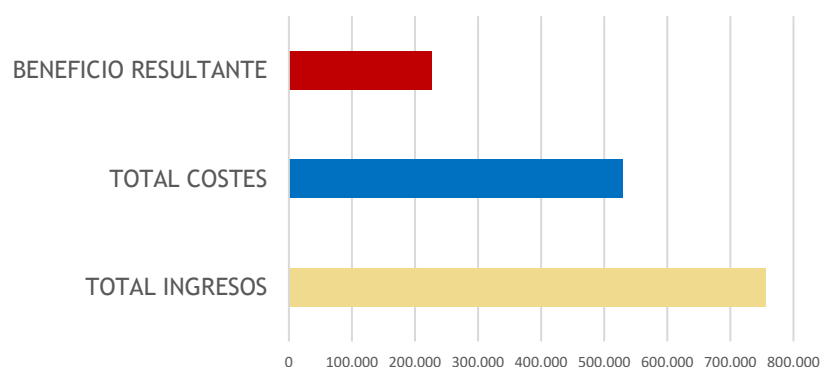
Un resumen de los principales capítulos de gasto de la inversión del Proyecto y de su rentabilidad económica es el siguiente:

Capítulos de gasto del Proyecto de Inversión



Fuente: Promotores del Proyecto

Resultado economico



Fuente: Promotores del Proyecto

COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
c/ San Pedro	Rojales	100	900,00
c/ Nuestro Padre Jesús	Rojales	101	1.040,00
c/ Cervantes	Rojales	97	1.078,00
c/ Joaquín González	Rojales	84	2.250,00
c/ Malecón del Soto	Rojales	99	1.131,00
Ciudad Quesada	Ciudad Quesada	130	2.900,00
c/ Salvador Garcia Aguilar	Rojales	144	389,00
c/ Plaza de la Iglesia	Rojales	907	1.373,00
Promedio			1.382,63

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 1.382,63 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 800 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Fotocasa, REMAX, UrbaMar, Royal Home, RedPiso, Gilmar, Goolzoom)

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021	2022
Cash Flow	-177.536	-86.303	-86.303	576.241
		Cash Flow	ROI	
TIR		25,16%	42,67%	

Fuente: Elaboración propia.

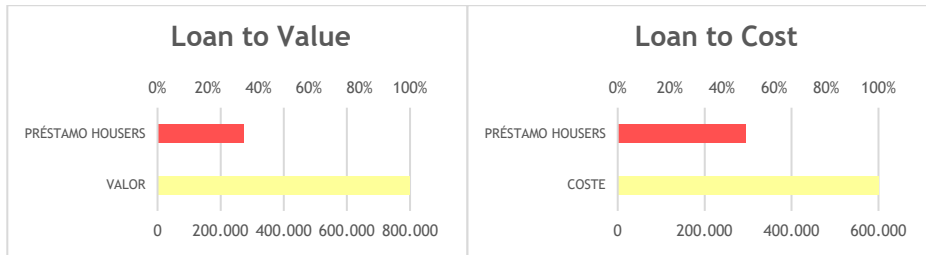
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 25,16% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 42,67%.

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 34% sobre el total del valor y un 59% sobre el total del coste.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

PROMOTOR

AMG HOLDING EUROPE INVESTMENT S.L. con CIF B54932223, es una sociedad cuyo objeto social consiste en la construcción completa, reparación y conservación de edificaciones.

Los promotores cuentan con más de 5 años de experiencia y han realizado 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 B** 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									

B

Fuente: Elaboración propia.

Análisis de Garantías: Las Garantías adicionales aportadas por el Promotor del proyecto cubren la totalidad de la inversión, por lo que el proyecto asciende una categoría, pasando de CCC a B.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión AMG Costa Blanca II de un **scoring BBB** conforme al 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 (Préstamo Housers)									

BBB

Fuente: Elaboración propia.

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 B y BBB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de AMG Costa Blanca IV un scoring global BB**, que indica una calificación **SATISFACTORIA**.

RESUMEN SCORING

BB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

3 de enero de 2020



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

