



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING
PROYECTO ÚNICO (MÁLAGA)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

8 de julio de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de finalización de la construcción de los Bloques III y IV del proyecto de urbanización de 12 viviendas, publicado en la web de Housers con el nombre de ÚNICO.

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.

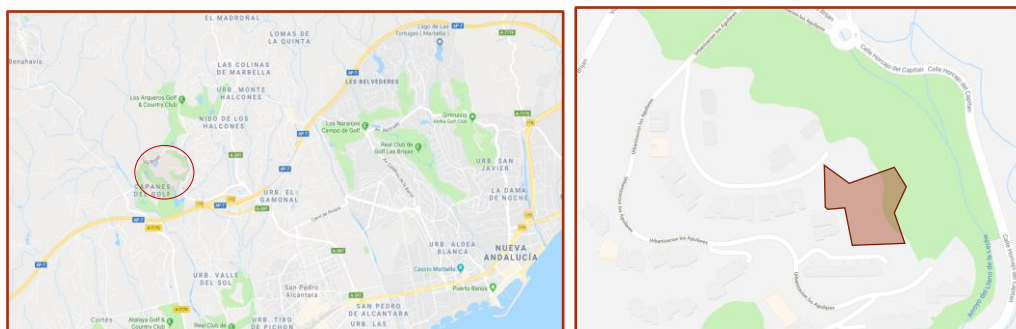
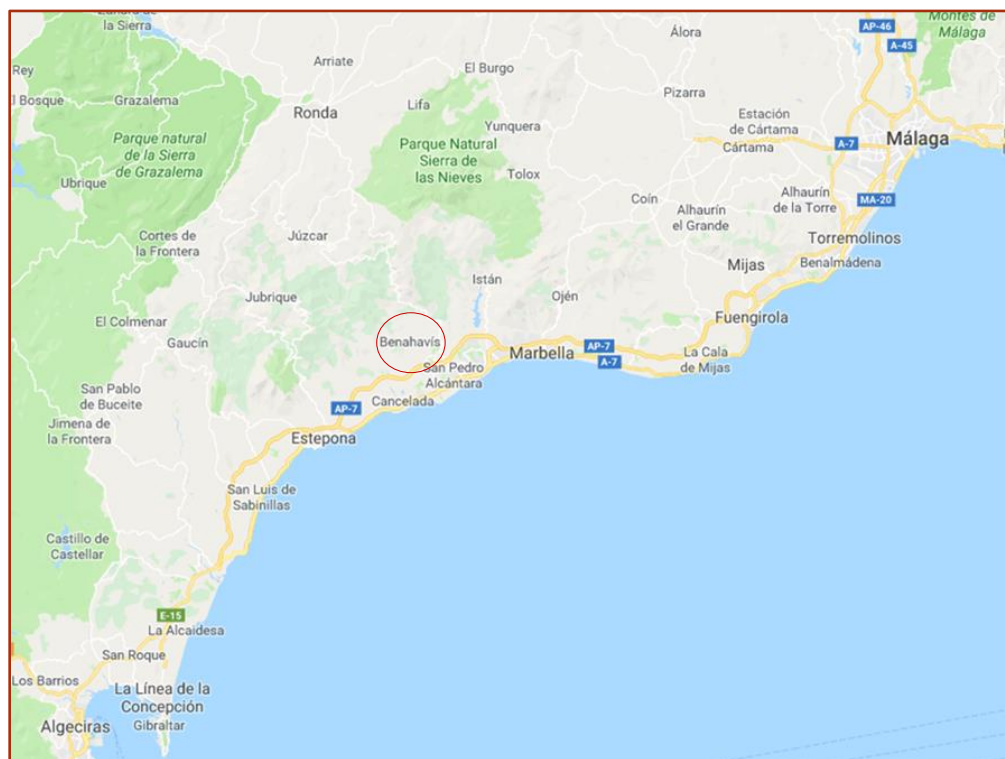
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Financiación para la construcción del proyecto de inversión:

- La construcción está ubicada en el municipio de Benahavís, en la provincia de Málaga, en una parcela en la urbanización Los Aguilares.
- Finalización de la construcción de los Bloques III y IV del proyecto de urbanización de 12 viviendas con garaje, trasteros y piscina.
- La inversión asciende a un total de 700.000€.

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 Benahavís. Situado en plena Costa del Sol (provincia de Málaga), se encuentra entre Marbella, Estepona y Ronda. Situado en el sur de la Serranía de Ronda, Benahavís es el pueblo más montañoso de la Costa del Sol Occidental.

El municipio de Benahavís tiene una población de unos 8.000 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 pernoctaciones hoteleras anuales.

PLAN DE NEGOCIO

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

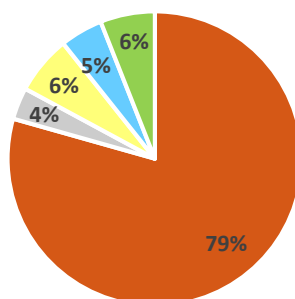
€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	9.920.141	9.920.141
Variación de existencias	726.660	3.150.752	-3.877.412	0
Aprovisionamientos	-726.660	-3.150.752	-4.094.467	-7.971.880
Coste de Ventas	0	0	-7.971.880	-7.971.880
Margen Bruto	0	0	1.948.261	1.948.261
Otros gastos de explotación	0	-162.475	0	-162.475
EBITDA	0	-162.475	1.948.261	1.785.786
EBIT	0	-162.475	1.948.261	1.785.786
Resultado financiero	0	-57.644	-172.849	-230.493
EBT	0	-220.119	1.775.411	1.555.292

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:

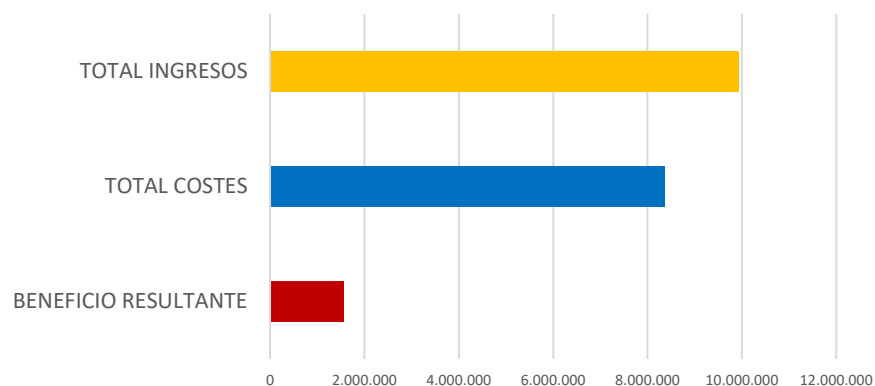
Capítulos de gasto del Proyecto de Inversión



■ COMPRA ■ CONSTRUCCION ■ GASTOS TECNICOS
■ GASTOS GENERALES ■ GASTOS FINANCIEROS ■ GASTOS COMERCIALES

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
Los Aguilares	Benahavís	145	1.620,00
Los Aguilares	Benahavís	158	1.297,47
Los Arqueros	Benahavís	197	3.020,30
c/ Benahavís 5	Benahavís	114	1.964,91
Urb. Botanic	Benahavís	133	2.857,14
Urb. Los Ángeles	Benahavís	145	2.034,48
Los Aguilares 4	Benahavís	111	2.357,76
Los Aguilares	Benahavís	191	2.089,00
Promedio			2.155,13

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 2.155,13 €/m². El coste de venta del proyecto es de 1.725,11 €/m². El coste de construcción en la zona para calidades altas se sitúa en torno a 1.000 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Unicasa, Golf Sea Homes, FD Real Estate, VP Collection, Gilmar, Home Center Sur)

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021
Cash Flow	-31.950	-1.756.392	3.343.635
	Cash Flow	ROI	
TIR	45,37%	18,59%	

Fuente: Elaboración propia.

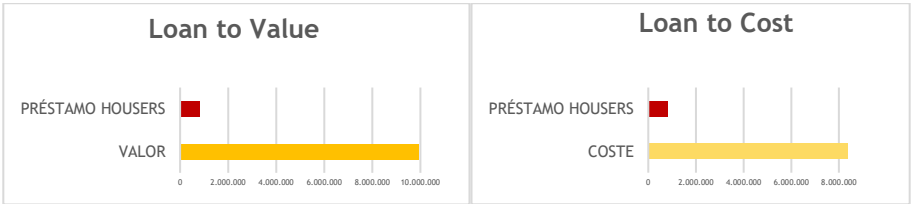
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 45,37% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 18,59%.

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 7% sobre el total del valor y un 8% sobre el total del coste.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Promotores del Proyecto

PROMOTOR

SAN LEOPOLDO DESARROLLOS INMOBILIARIOS MEDITERRANEOS, S.L. con CIF B84722495, es una sociedad cuyo objeto social es la adquisición, tenencia, promoción y explotación de bienes inmuebles, así como la prestación de servicios de asesoramiento de gestión, administración y consultoría técnica, y la realización de estudios de mercado y producción dentro del sector inmobiliario.

Los promotores cuentan con más de 10 años de 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 (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 AA** 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									
Ratios de gestión de activos									
Ratios de plazos									
Ratios de rentabilidad									

AA

Fuente: Elaboración propia.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión ÚNICO de un **scoring AA** 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)									

AA

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 AA y AA, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de ÚNICO un scoring global AA, que indica una calificación ALTA.**

RESUMEN SCORING

AA

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

8 de julio de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

