



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO
BALCÓN DE FINESTRAT**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

24 de julio de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de construcción de una promoción de 3 villas, publicado en la web de Housers con el nombre de Balcón de Finestrat.

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

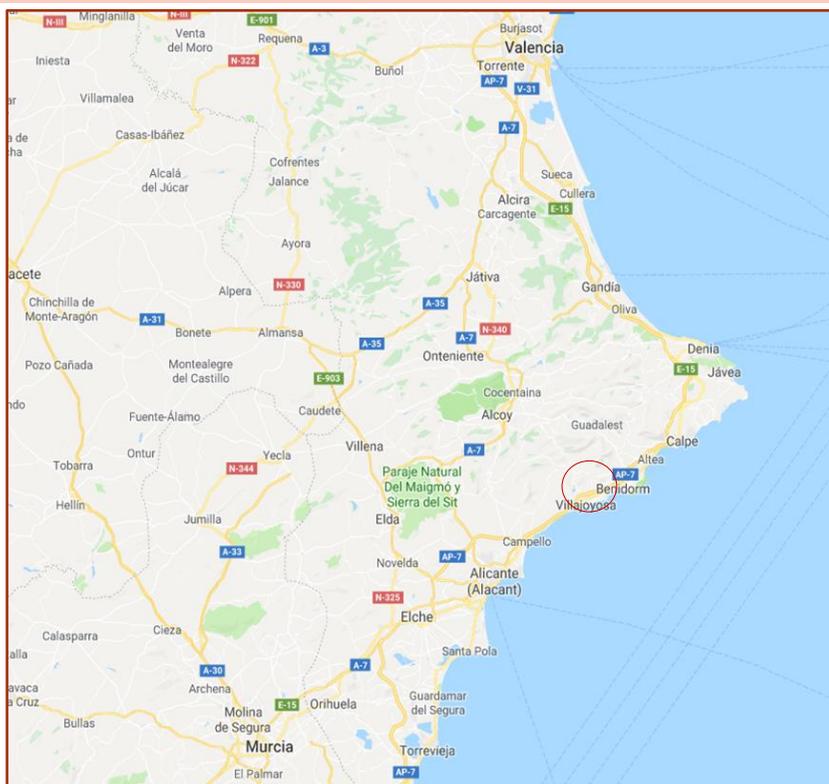
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS www.housers.com.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Construcción de 3 villas que tiene las siguientes características principales:

- La construcción está ubicada en el municipio de Finestrat, provincia de Alicante.
- La promoción cuenta con 3 viviendas unifamiliares con jardín, solárium y piscina privados.
- A efectos del análisis, 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 inversión del proyecto completo asciende a un total de 500.000€, divididos en 2 tramos de 250.000€ cada uno.
- El presente informe corresponde al primer tramo de inversión.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el municipio de Finestrat, situado en la provincia de Alicante, en la comarca de la Marina Baja, forma una conurbación con Benidorm.

Benidorm es uno de los destinos turísticos más importantes y conocidos de España y de todo el Mediterráneo gracias a sus playas y su vida nocturna, llegando a alcanzar los 400 000 habitantes en verano. Es la tercera ciudad con más plazas hoteleras de España tras Madrid y Barcelona

El municipio de Finestrat tiene una población de 6.381 habitantes y la provincia de Alicante cuenta con casi 2 millones de habitantes, mientras que en la Comunidad Valenciana hay un total de aproximadamente, 5 millones de habitantes, cifra que adquiere una mayor dimensión en la época estival.

PLAN DE NEGOCIO

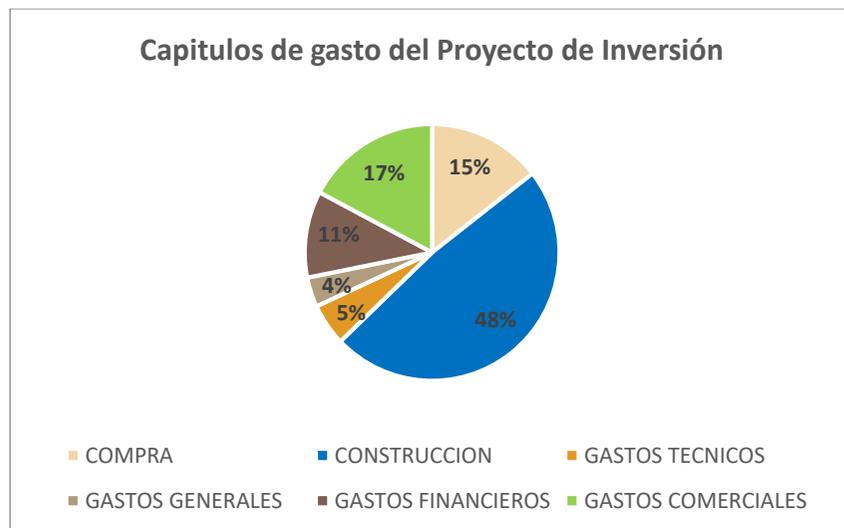
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión Balcón de Finestrat es el siguiente:

| | 2019 | 2020 | 2021 | TOTAL |
|-----------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| € | | | | |
| Ingresos | 0 | 0 | 1.253.000 | 1.253.000 |
| Variación de existencias | 520.147 | 336.773 | -856.920 | 0 |
| Aprovisionamientos | -520.147 | -336.773 | 0 | -856.920 |
| Coste de Ventas | 0 | 0 | -856.920 | -856.920 |
| Margen Bruto | 0 | 0 | 396.080 | 396.080 |
| Otros gastos de explotación | -42.350 | 0 | 0 | -42.350 |
| EBITDA | -42.350 | 0 | 396.080 | 353.730 |
| EBIT | -42.350 | 0 | 396.080 | 353.730 |
| Resultado financiero | -12.882 | -44.167 | -5.521 | -62.569 |
| EBT | -55.232 | -44.167 | 390.559 | 291.161 |

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

| Testigos de Mercado Zona | | | |
|--------------------------|-----------|----------------|------------------|
| Precio venta Viviendas | | | |
| Dirección | Población | m ² | €/m ² |
| Saragossa, 3 | Finestrat | 240 | 873,00 |
| Balcón de Finestrat | Finestrat | 244 | 2.664,00 |
| Balcón de Finestrat | Finestrat | 188 | 1.995,00 |
| Balcón de Finestrat | Finestrat | 250 | 3.933,00 |
| Balcón de Finestrat | Finestrat | 225 | 3.000,00 |
| Balcón de Finestrat | Finestrat | 146 | 1.637,00 |
| Avenida Madrid, 5 | Finestrat | 207 | 2.411,00 |
| Balcón de Finestrat | Finestrat | 132 | 2.618,00 |
| Promedio | | | 2.391 |

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 2.391 €/m².

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio entre 900 y 1.100 €/m².

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (MS Propiedades, Art Home Properties, ABI Inversión, Invest Home Real Estate, Select Estates, Luxinmo)

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

| | 2019 | 2020 | 2021 | TOTAL |
|-----------|-----------|---------|--------|---------|
| Cash Flow | -569.379 | 866.060 | -5.521 | 291.161 |
| | Cash Flow | ROI | | |
| TIR | 80,67% | 30,27% | | |

Fuente: Elaboración propia.

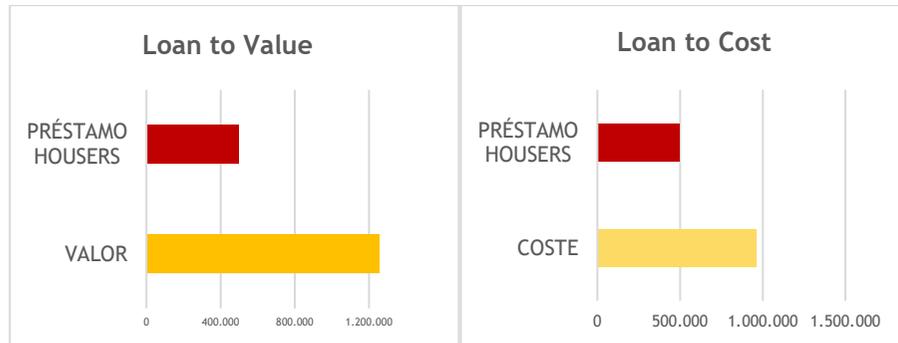
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 80,67% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 30,27%.

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 40% sobre el valor de venta y un 52% sobre el total del coste.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

PROMOTOR

SOLEY LUXURY HOMES, SL. con NIF B42514091, es una sociedad cuyo objeto social consiste en la construcción, promoción y venta de cualquier tipo de edificaciones, locales, obras civiles, contrataciones con la administración, movimientos de tierra.

Los promotores cuentan con una amplia experiencia y han realizado satisfactoriamente un número significativo de proyectos inmobiliarios.

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 A** 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 | | | | | | | | | |

A

Fuente: Elaboración propia.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión Balcón de Finestrat 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 (Préstamo Housers) | | | | | | | | | |

A

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

RESUMEN SCORING

A

Fuente: Elaboración propia.

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

24 de julio de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

