



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL
RATING PROYECTO MODULAR HOME (LAS ROZAS
DE MADRID)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

19 de junio de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión de construcción de una vivienda unifamiliar modular, publicado en la web de Housers con el nombre de MODULAR HOME.

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 de la casa piloto del proyecto de viviendas modulares MODULAR HOME:

- La construcción está ubicada en el municipio de las Rozas, provincia de Madrid, en el nº 29 de la calle Cabo de Machichaco.
- Construcción de vivienda unifamiliar modular.
- La inversión asciende a un total de 500.000€.

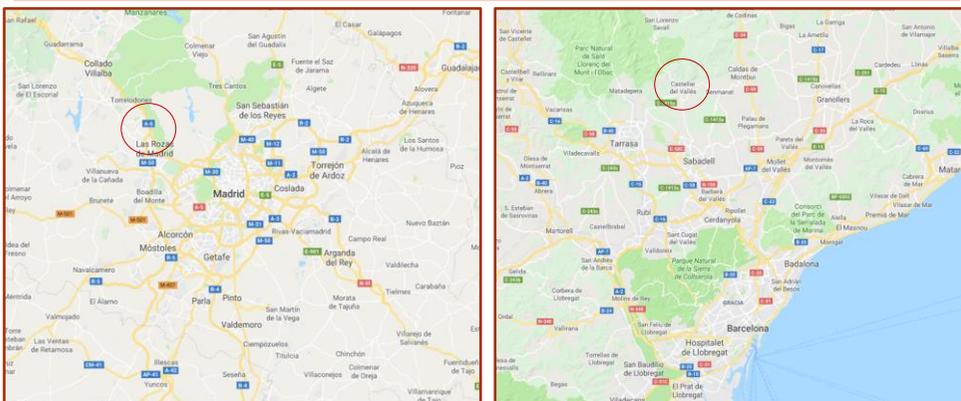
En este proyecto se financia la construcción de una casa piloto que va a servir como showroom y escaparate de esta tipología de vivienda. Por lo tanto, no se espera vender esta casa, sino que los retornos se realizarán con las ventas generadas por la compañía.

La tecnología modular tiene un gran recorrido en nuestro país, ofreciendo viviendas de gran calidad a un buen precio. El plan de negocio de MODULAR HOME cuenta con un ambicioso plan de expansión para los próximos años, con aperturas de casas pilotos en las siguientes localizaciones:

- 2019: Madrid y Barcelona
- 2020: Valencia, Bilbao y Mallorca
- 2021: Sevilla, Tenerife, A Coruña

En 2022, tras el plan de expansión, se prevé la venta de 92 casas, con unas ventas de 17MM€.

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en el municipio de las Rozas de Madrid, uno de los municipios con la renta per cápita más alta de España.

El plan de negocio de Modular Home pasa por expandirse a través de las principales ciudades de España, en busca de zonas ya consolidadas de nuestra geografía.

Para el primer año, quieren centrarse en los municipios de Las Rozas de Madrid y Castellar del Vallés (Barcelona), creando aquí sus casas piloto para Madrid y Barcelona. En 2020 quieren penetrar en las ciudades de Valencia, Bilbao y Mallorca, dejando Sevilla, Tenerife y A Coruña para el 2021.

PLAN DE NEGOCIO

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

€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos	0	6.058.800	10.464.854	16.684.645	17.685.724	18.746.867
Otros gastos de explotación	-48.400	-5.267.793	-9.077.601	-14.498.958	-15.327.121	-16.193.714
EBITDA	-48.400	791.007	1.387.253	2.185.688	2.358.603	2.553.153
Amortización	0	-24.000	-51.000	-78.000	-78.000	-78.000
EBIT	-48.400	767.007	1.336.253	2.107.688	2.280.603	2.475.153
Resultado financiero	0	-36.750	-174.000	-225.000	-225.000	-225.000
EBT	-48.400	730.257	1.162.253	1.882.688	2.055.603	2.250.153

Fuente: Promotores del Proyecto

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

€	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Ingresos	19.496.742	20.276.612	21.087.676	21.720.307	22.371.916	174.594.144
Otros gastos de explotación	-16.811.557	-17.453.666	-18.121.003	-18.645.870	-19.186.202	-150.631.884
EBITDA	2.685.185	2.822.946	2.966.674	3.074.437	3.185.714	23.962.260
Amortización	-78.000	-78.000	-78.000	-78.000	-78.000	-699.000
EBIT	2.607.185	2.744.946	2.888.674	2.996.437	3.107.714	23.263.260
Resultado financiero	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-2.010.750
EBT	2.382.185	2.519.946	2.663.674	2.771.437	2.882.714	21.252.510

Fuente: Promotores del Proyecto

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cash Flow	-865.646	565.693	909.940	1.470.516	1.600.202	1.746.115
	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Cash Flow	1.845.138,61	1.948.459,72	2.056.255,16	2.137.077,51	2.220.535,61	15.634.286,51

	Cash Flow	ROI
TIR	104%	14,38%

La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 104% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 14,38%.

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.

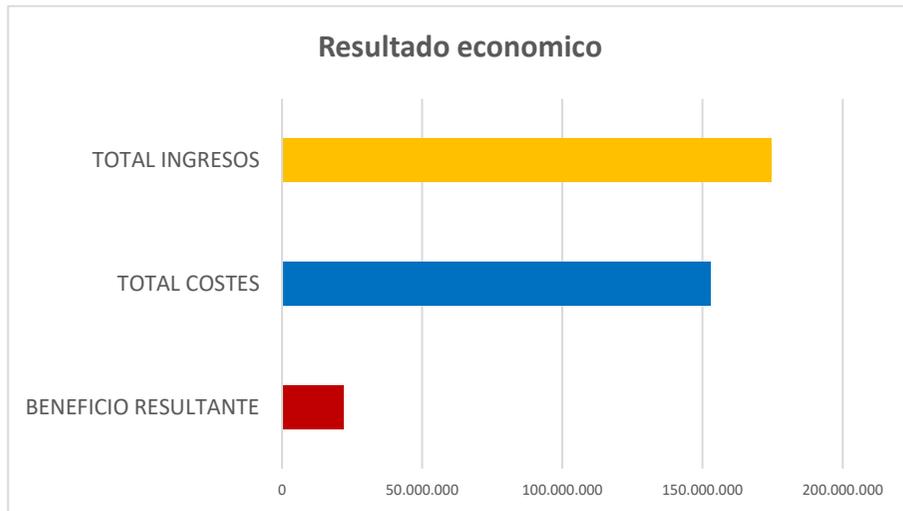
Loan to cost: coste total del proyecto que se financia con deuda y mide el grado de apalancamiento financiero de un proyecto de inversión.

El préstamo Housers representa un **0,29%** sobre el total del valor y un **0,33%** sobre el total del coste.

PROMOTOR

MODULAR SYSTEM GLOBAL S.L. con CIF B10434256, es una sociedad cuyo objeto social consiste en la construcción de toda clase de obras y servicios técnicos de ingeniería y de arquitectura.

Los promotores cuentan con muchos años de experiencia y han realizado un número significativo de proyectos inmobiliarios de forma satisfactoria.



Fuente: Promotores del Proyecto

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

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 AAA** 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									
Ratio de gestión de activos									
Ratio de plazos									
Ratio de rentabilidad									

AAA

Fuente: Elaboración propia.

Análisis de Garantías: Las Garantías adicionales aportadas por el Promotor del proyecto cubren la totalidad de la inversión.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión MODULAR HOME 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									
Loan to Value (Préstamo Housers)									
Loan to Cost (Préstamo Housers)									
Riesgo Proyecto									

AA

Fuente: Elaboración propia.

Riesgo Proyecto: hemos basado nuestro análisis financiero del proyecto en las hipótesis del plan de negocio del promotor. Estas hipótesis dependen de aspectos concernientes al futuro y pueden sufrir variaciones, por lo que hemos introducido un criterio subjetivo, basado en nuestro juicio profesional, con el objetivo de penalizar dicha incertidumbre.

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

RESUMEN SCORING

AA

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

19 de junio de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

