



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN
DEL RATING PROYECTO TALAMANCA II
(IBIZA)**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

30 de julio de 2019

OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión reforma integral de una villa, publicado en la web de Housers con el nombre de TALAMANCA 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. 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.

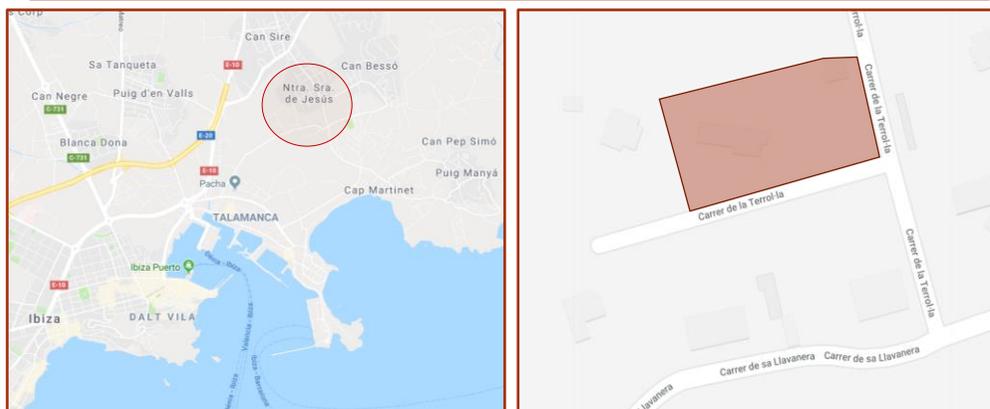
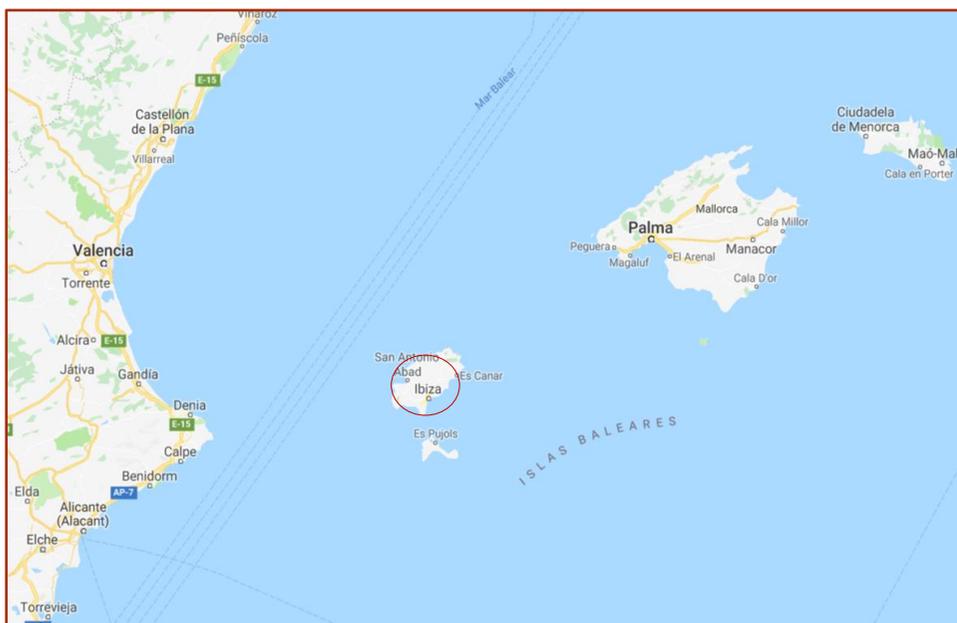
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Financiación para la reforma del proyecto de inversión:

- La construcción está ubicada en la isla de Ibiza, en la finca “Can Rimbaus”, situada en Ntra. Sra. de Jesús, en el término municipal de Santa Eulalia.
- Reforma integral de una villa.
- A efectos de los cálculos del presente 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 se sitúa en 1.300.000€
- La inversión para el segundo tramo asciende a un total de 450.000€.
- Debido a la situación actual del proyecto, algunos indicadores han evolucionado favorablemente y ello ha repercutido en una mejora del scoring global.

ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

LOCALIDAD Y ENTORNO

La construcción objeto de la inversión se encuentra en la isla de Ibiza. Situada en pleno mar Mediterráneo, Ibiza forma junto a las islas de Mallorca, Menorca y Formentera, y varios islotes de menor tamaño, el archipiélago y comunidad autónoma de las Islas Baleares. Ibiza es la tercera isla en extensión y la segunda en población.

Ibiza tiene una población de aproximadamente 150 mil habitantes, mientras que el total de las Baleares cuentan con casi 1,2 millones de habitantes. En la época estival, las Baleares multiplican su población debido a la llegada masiva de turistas de todo el mundo. La isla de Ibiza es uno de los destinos turísticos más exclusivos del mundo y cuenta con la mayor demanda hotelera de las Baleares en relación con su oferta y cada año los precios de alojamiento llegan a alcanzar niveles desorbitados.

PLAN DE NEGOCIO

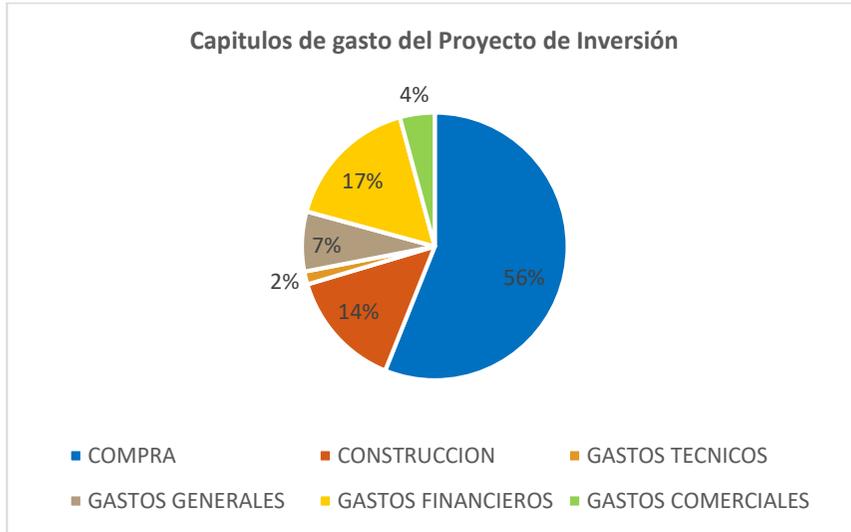
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión TALAMANCA II es el siguiente:

€	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	1.700.000	1.700.000
Variación de existencias	1.179.050	76.000	-1.255.050	0
Aprovisionamientos	-1.179.050	-76.000	-84.000	-1.339.050
Coste de Ventas	0	0	-1.339.050	-1.339.050
Margen Bruto	0	0	360.950	360.950
Otros gastos de explotación	-110.110	0	0	-110.110
EBITDA	-110.110	0	360.950	250.840
EBIT	-110.110	0	360.950	250.840
Resultado financiero	-26.564	-110.508	-18.418	-155.490
EBT	-136.674	-110.508	342.532	95.350

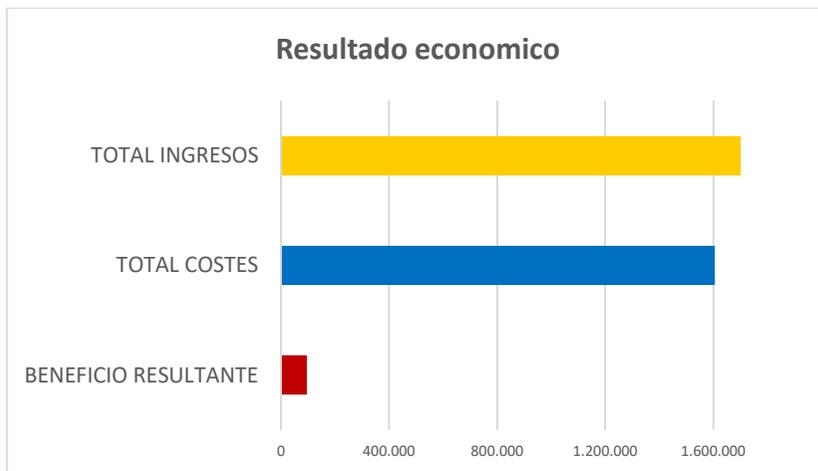
Fuente: Promotores del Proyecto

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 vivienda usada			
Dirección	Población	m ²	€/m ²
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	320	7.188,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	400	4.875,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	273	9.157,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	270	13.148,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	250	6.300,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	256	4.199,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	321	8.255,00
Nuestra Señora de Jesús	Santa Eulalia	600	6.667,00

Promedio 7.473,63

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio de las principales inmobiliarias (Fotocasa, Royal Home, LuxHome, Botafoch, Lucas Fox, Best, Remax, Paradise Immo.)

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 7.473,63 €/m². El coste de venta del proyecto es de 5.962,82 €/m².

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2019	2020	2021	TOTAL
Cash Flow	-1.315.724	-186.508	1.597.582	93.350
TIR	Cash Flow		ROI	
	4,83%		5,94%	

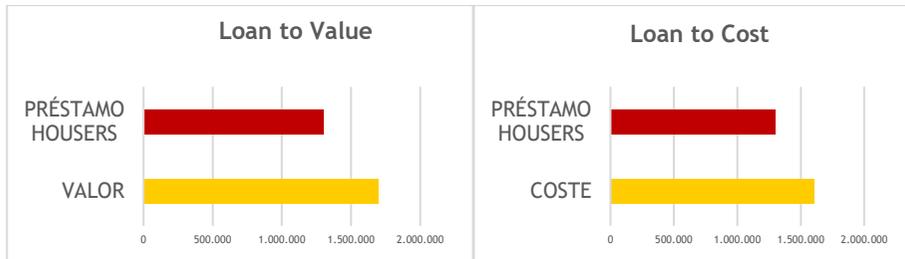
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 4,83% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 5,94%.

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 **76%** sobre el valor de venta y un **81%** sobre el total del coste.

ANÁLISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Promotores del Proyecto

PROMOTOR

Talamanca House I, S.L. con NIF B39878665, es una sociedad cuyo objeto social es la compraventa, rehabilitación y construcción de viviendas y cualquier otro tipo de activo inmobiliario.

Los promotores cuentan con amplia experiencia y han desarrollado un número elevado 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 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.

La Sociedad es de nueva creación y, por lo tanto, no aplica realizar un análisis estático o de ratios y, por este motivo, el riesgo es mayor y hemos situado el scoring de inicio en el nivel BBB.

Análisis de Garantías: Las Garantías adicionales aportadas por el Promotor del proyecto cubren la totalidad de la inversión, por ello pasa el scoring pasa de BBB a A, subiendo una categoría.

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con el análisis realizado hemos asignado al Proyecto de inversión TALAMANCA II un **scoring BB** 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)									
Loan to Cost (Préstamo Housers)									

BB

Fuente: Elaboración propia.

CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación del proyecto ha mejorado con respecto al anterior análisis, que situaba el proyecto en BB, debido a la evolución favorable de su situación actual.

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 BB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de TALAMANCA II un scoring global BBB, que indica una calificación SATISFACTORIA.**

RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

30 de julio de 2019



Juan José Silva Navarrete
Socio Director

