



**EDIFICIO
COLÓN**

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING

Objeto

El objeto de este documento no es otro que el análisis del proyecto de inversión, EDIFICIO COLÓN en Crevillente (Alicante), y la asignación de un rating crediticio al mismo.

En este proyecto, que tendrá una duración de 1 año, se prevé obtener una financiación de 285.000 € para un coste total de 716.103 €.

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

PROYECTOS CIGA manifiesta que la información contenida en este documento es independiente y no constituye una recomendación para que se efectuara 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 PROYECTOS CIGA.

Confidencialidad

PROYECTOS CIGA autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS www.housers.com

Descripción del proyecto

El proyecto **EDIFICIO COLÓN** consiste en la reforma de un bloque de edificios compuesto por 6 apartamentos y un local comercial, en un inmueble situado en el nº 39 de la Calle Carretes, en Crevillente, Alicante.

La obra tendrá una duración de un año, se financiará mediante la aportación de fondos propios de 335.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 285.000€ a un interés del **8%**.

Los promotores disponen de las licencias necesarias para efectuar la obra.

La promoción inmobiliaria compuesta por las viviendas y por el local comercial dispone de 541 metros construidos.

Estas viviendas están ubicadas en el municipio montañoso de Crevillente, en Alicante. Es un lugar ideal para los amantes del senderismo y los paseos al aire libre por la sierra. La ciudad es conocida por sus famosas fiestas de los Moros y Cristianos y por su Semana Santa. También se conoce como “La ciudad de la Alfombra” por su importante industria alfombrera. A pesar de no estar en la costa, Crevillente se sitúa a apenas 30 minutos en coche de la zona de playas en la Marina del Pinet. La localidad cuenta con 28.957 habitantes y es vecina del municipio de Elche.

La ciudad se sitúa únicamente a 19 minutos en coche del aeropuerto internacional de Alicante.

Ubicación

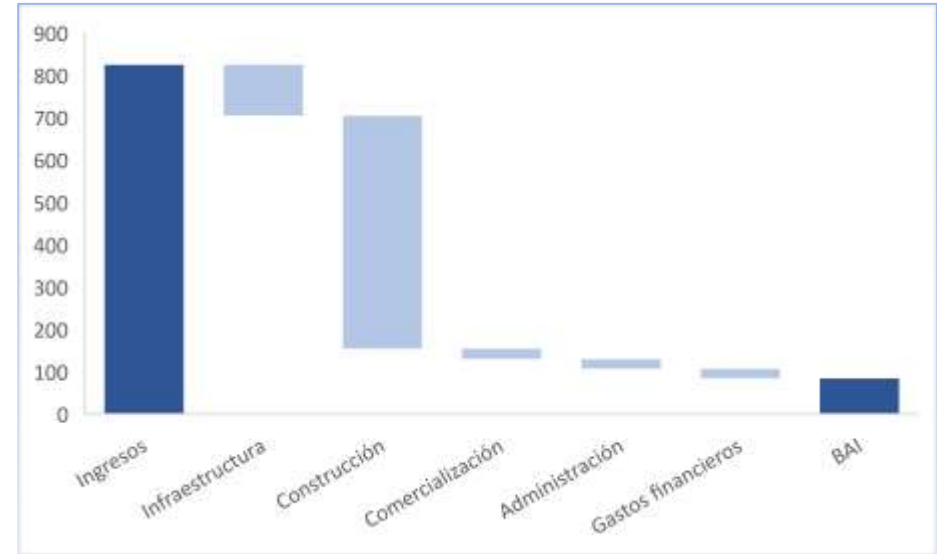
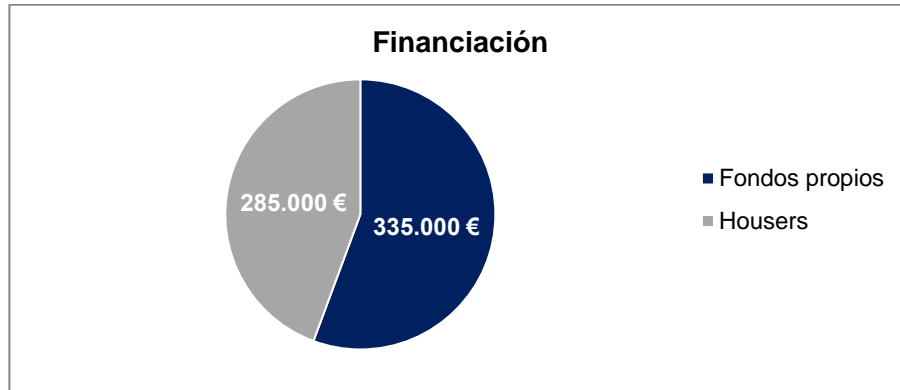


Plan de Negocio

Un resumen del Plan de Negocio del proyecto de inversión Edificio Colón es el siguiente (datos en euros):

| en € | Total | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Ingresos | 824.776 | 54.046 | 65.198 | 45.710 | 659.821 |
| Coste de la infraestructura | (120.000) | (120.000) | 0 | 0 | 0 |
| Gastos por construcción | (550.000) | (155.000) | (125.000) | (125.000) | (145.000) |
| Gastos de comercialización | (24.743) | (1.621) | (1.956) | (1.371) | (19.795) |
| Gastos de administración | (22.800) | (22.800) | 0 | 0 | 0 |
| Resultado de explotación | 107.233 | (245.375) | (61.758) | (80.661) | 495.026 |
| Gastos financieros | (22.800) | (5.700) | (5.700) | (5.700) | (5.700) |
| BAI | 84.433 | (251.075) | (67.458) | (86.361) | 489.326 |

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



Fuente: Promotores del proyecto, en miles €

Rentabilidad del proyecto

Tras analizar el Plan de Negocio, los flujos de tesorería que se van a obtener anualmente son los siguientes (datos en euros):

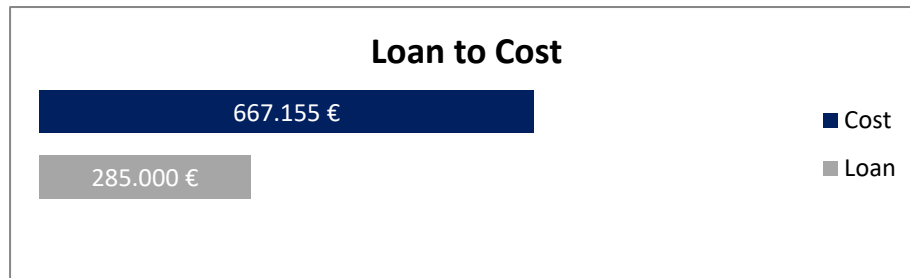
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Flujos de caja | (251.075) | (67.458) | (86.361) | 489.326 |

Con estos flujos de caja, las rentabilidades del proyecto se sitúan en las siguientes magnitudes:

| TIR | ROI |
|-----|-----|
| 8% | 15% |

Apalancamiento

El monto total de la financiación externa del proyecto será obtenido a través del préstamo colectivo HOUSERS. Este préstamo de 285.000 € representa el 50,1% del valor de la tasación actual del inmueble y el 37,3% de su coste de producción.



*No incluye costes financieros

Comparativa de mercado

Los precios de venta se encuentran en un rango comprendido entre los 83.000 € y los 230.000 € cada unidad. El precio medio resultante es de 1.524 €/m². Esta cifra se encuentra **un 31% por encima en la media del mercado** de viviendas usadas analizado dentro del municipio de Crevillente y sus alrededores.

| Ubicación | € | m ² | €/m ² |
|---------------------------|-----------|----------------|------------------|
| Calle Sierpe | 90.000 € | 106 | 849 € |
| Calle Alemania | 98.900 € | 110 | 899, € |
| Crevillente | 145.000 € | 125 | 1.160 € |
| Calle Holanda | 78.900 € | 69 | 1.143 € |
| Av. Crevillentins absents | 86.900 € | 80 | 1.086 € |
| Calle Lluís Vives | 129.900 € | 73 | 1.779 € |
| Crevillente | 80.000 € | 60 | 1.333 € |
| Av. Crevillentins absents | 79.900 € | 79 | 1.011 € |
| Media | | | 1.157 € |

Fuente: Web Corporativa Idealista, Análisis propio de las principales inmobiliarias (Housel, Devalls&Escandel asesores), Haya real estate etc)

Promotor

ENFOQUE EMPRESARIAL SL, con CIF B98222219, domicilio en Calle Doctor Molla, Nº 16 03340 Albaterra, Alicante. Es una empresa dedicada, desde 2010, a la promoción inmobiliaria y construcción de edificios, tanto en la Comunidad Valenciana como en Comunidad Autónoma de Murcia.

Los socios de ENFOQUE EMPRESARIAL cuentan con una gran trayectoria en el sector, ya que llevan realizando obras desde 1973. Además la estructura patrimonial es 100% familiar lo cual facilita la gestión de los proyectos.

Cabe destacar que las promociones inmobiliarias siempre han sido propiedad mayor medida de los promotores. En este caso son dueños del edificio entero.

La promotora dispone de garantía hipotecaria para realizar la obra.

El proyecto se financiará mediante la aportación de fondos propios de 335.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 285.000€ a un interés anual del 8%.

Estados Financieros del Promotor

Balance de Situación (datos en euros)

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Activo no Corriente | 325.881 | 325.376 | 305.964 |
| Activo Corriente | 170.529 | 155.689 | 370.416 |
| Activo Total | 496.409 | 481.065 | 676.380 |

| | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Patrimonio Neto | 11.270 | 3.107 | (77.593) |
| Pasivo no Corriente | 307.169 | 300.017 | 685.540,50 |
| Pasivo Corriente | 177.970 | 177.941 | 68.432 |
| PN y Pasivo Total | 496.409 | 481.065 | 676.380 |

Cuenta de Resultados

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Cifra de negocio | 0 | 227.545 | 0 |
| Costes de producción | 1.836 | 119.946 | 9.233 |
| EBITDA | -1.836 | 107.599 | -9.233 |
| Amortizaciones | 0 | 0 | 2.596 |
| EBIT | -1.836 | 107.599 | -11.829 |
| Resultado Financiero | 0 | 0 | 0 |
| EBT | -1.836 | 107.599 | -11.829 |
| IS | 0 | -26.900 | 2.957 |
| B.º NETO | -1.836 | 80.699 | -8.872 |

Calificación del proyecto

El scoring es un **sistema de evaluación** cuya finalidad es calificar el proyecto de inversión. Esto permite al inversor tomar decisiones sobre el riesgo de la empresa tomando como referencia una nota que indica el nivel de exposición al riesgo. Esta calificación del proyecto de inversión se basa en dos análisis.

El primero en evaluarse será el background del promotor mediante la calificación de diferentes ratios financieros

El segundo en evaluarse corresponderá al análisis de este proyecto, su Plan de Negocio y su rentabilidad en base a factores que indiquen la idoneidad del mismo.

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 | Equivalencia |
|-------|-------------------|
| AAA | Óptima |
| AA | Muy alta |
| A | Alta |
| BBB | Buena |
| BB | Muy satisfactoria |
| B | Satisfactoria |
| CCC | Mínima |
| CC | Cuestionable |
| C | Muy cuestionable |

Análisis Promotor

Este primer análisis examina una serie de parámetros relacionados con la empresa que dirige la promoción, previo estudio de sus Cuentas Anuales, dándole un peso específico a cada uno.

De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la empresa.

| Variables | Score | C | CC | CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA |
|-----------------------|-------|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|
| Evolución Compañía | AA | | | | | | | | | ■ |
| Experiencia Promotor | B | | | | ■ | | | | | |
| Nº Proyectos Promotor | AA | | | | | | | | | ■ |
| R. LIQUIDEZ | C | ■ | | | | | | | | |
| R. ENDEUDAMIENTO | B | | | | ■ | | | | | |
| ROE | AAA | | | | | | | | | ■ |
| ROA | AAA | | | | | | | | | ■ |
| R. RENTABILIDAD | AAA | | | | | | | | | ■ |

**Debido al hecho de que en 2020 la sociedad no realizó ninguna actividad, hemos tomado en consideración la cuenta de resultados de 2019.*

La calificación del promotor es de **A**. Se le otorga un peso del 40% respecto a la calificación global.

Análisis Proyecto

El segundo tipo de análisis evalúa los aspectos más relevantes de cara al inversor a la hora de valorar esta inversión en particular, dándole un peso específico a cada uno.

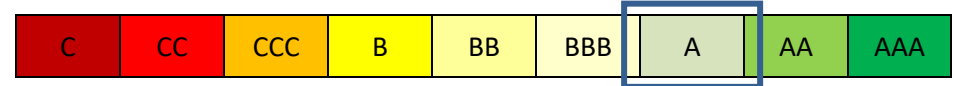
De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la propia promoción.

| Variables | Score | C | CC | CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA |
|----------------------------|-------|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|
| TIR | CC | | ■ | | | | | | | |
| ROI | BBB | | | | | | ■ | | | |
| Licencia | AAA | | | | | | | | | ■ |
| Transacciones | BBB | | | | | | ■ | | | |
| Precio Venta €/m2 País | BB | | | | | ■ | | | | |
| Precio Venta €/m2 Distrito | C | ■ | | | | | | | | |
| Precio prom. vs distrito | CC | | ■ | | | | | | | |
| Ciudad (habitantes) | BB | | | | | ■ | | | | |
| % ventas formalizadas | C | ■ | | | | | | | | |
| Loan to Value | BB | | | | | ■ | | | | |
| Loan to Cost | AAA | | | | | | | | | ■ |
| Propiedad Suelo | AAA | | | | | | | | | ■ |

La calificación del proyecto es de **BB**. Se le otorga un peso del 60% respecto a la calificación global.

Calificación Global

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del 40% al rating del Promotor y el 60% restante al rating del Proyecto, que se han indicado de BBB y AA, respectivamente y, por lo tanto, hemos asignado al proyecto de inversión Edificio Colón un **rating global de:**



El proyecto **EDIFICIO COLÓN** ha obtenido una **calificación A** en el rating global, habiéndose incrementado en un punto al contar el proyecto con la existencia de garantía hipotecaria.

En Madrid, a 14 de Abril de 2021.

Juan José Alvado Martín

SOCIO DIRECTOR

Proyectos CIGA

Soluciones empresariales

C/ Embajadores, 187, 28045 - Madrid
91 447 89 12

