



**FOZ BEACH
HOUSES**

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING

Objeto

El objeto de este documento no es otro que el análisis del proyecto de inversión, FOZ BEACH HOUSES, y la asignación de un rating crediticio al mismo.

En este proyecto, que tendrá una duración aproximada de 1 año prorrogable a 6 meses más, se prevé obtener una financiación de 350.000 € para un coste total de 1.152.000 €.

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, auditoría, 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 entendiéndose 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 Foz Beach Houses, el cual se encuentra en un avanzado estado de construcción (80% finalizado), consiste en el levantamiento y remodelación de una comunidad de seis casas adosadas repartidas en dos edificios de tres pisos cada uno en Foz do Arelho, Caldas da Rainha, Lisboa.

Cada una de estas 6 casas de 210 m² contará con un sótano con garaje, lavandería y despensa; planta baja con amplia cocina, baño y un gran salón con chimenea y acceso a la terraza; en el primer piso cuenta con 3 dormitorios (uno de ellos suite con vestidor, balcón y un baño completo).

Estas viviendas están ubicadas en el pueblo costero de Foz do Arelho, al noroeste de Lisboa. Se encuentran a menos de 15 kilómetros de la ciudad de Caldas da Rainha, que ofrece servicios directos de autobús y tren rápidos al centro de la capital. En coche es un viaje de 60 minutos por la autopista A8 directo al aeropuerto Humbrio Delgado.

Los permisos de construcción se acaban de renovar, por lo que la obra estará finalizada en los plazos previstos: en un máximo de nueve meses (completándose el piso piloto de aquí a unas pocas semanas).

Ubicación

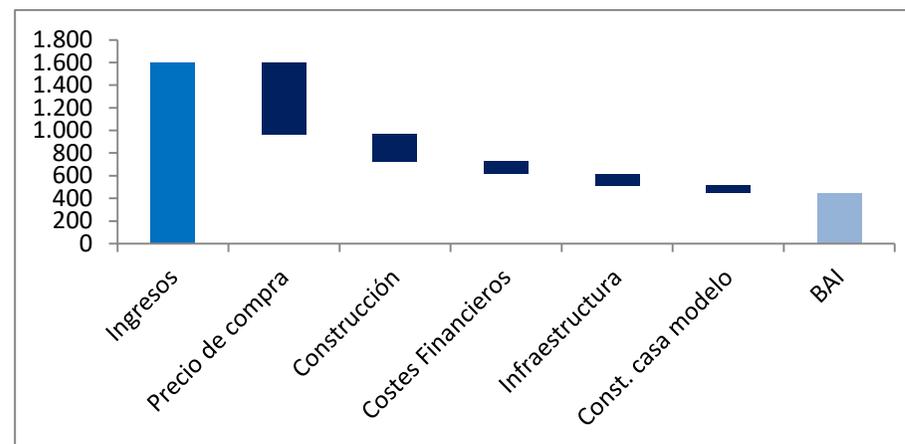
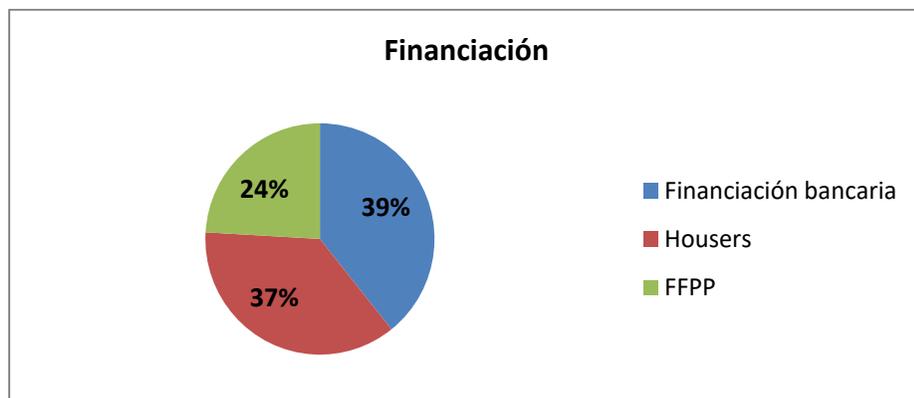


Plan de Negocio

Un resumen del Plan de Negocio del proyecto de inversión Foz Beach Houses es el siguiente (datos en euros):

| Conceptos | Importe (€) |
|-------------------------------------|------------------|
| Ingresos | 1.600.000 € |
| Compra de la obra en curso | 630.000 € |
| Construcción casa modelo | 65.000 € |
| Costes infraestructuras | 100.000 € |
| Costes construcción | 245.000 € |
| EBITDA | 560.000 € |
| Amortización | 0 € |
| EBIT | 560.000 € |
| Costes Financieros | 112.000 € |
| Beneficio antes de Impuestos | 448.000 € |

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 de €

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):

| Trimestre 1º | Trimestre 2º | Trimestre 3º | Trimestre 4º |
|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 272.500 € | 493.000 € | 208.000 € | - 525.500 € |

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

| TIR | ROI |
|------------|------------|
| 68% | 95% |

Apalancamiento

La financiación externa requerida por la promotora se compone por 375.000 € en financiación bancaria y 350.000 € del préstamo HOUSERS. El resto de los recursos se obtendrán de los 230.000 € aportados por el promotor del proyecto. De esta manera, el préstamo colectivo HOUSERS supone un 22% sobre el valor del inmueble y un 34% sobre el total del coste del mismo.



*No incluye costes financieros

Comparativa de mercado

Los precios de venta se encuentran en un rango comprendido entre los 255.000 y los 275.000 € cada unidad. El precio medio resultante es de 1.145 €/m². Esta cifra se encuentra en la media del mercado analizado dentro de la freguesía de Foz do Arelho.

| Ubicación | € | m ² | €/m ² |
|---------------|---------|----------------|------------------|
| Foz do Arelho | 855.000 | 1.408 | 607 |
| Foz do Arelho | 367.000 | 463 | 793 |
| Foz do Arelho | 187.500 | 200 | 938 |
| Foz do Arelho | 425.000 | 400 | 1.063 |
| Foz do Arelho | 187.500 | 151 | 1.242 |
| Foz do Arelho | 187.500 | 150 | 1.250 |
| Foz do Arelho | 250.000 | 156 | 1.603 |
| Foz do Arelho | 360.000 | 206 | 1.748 |

Fuente: Web Corporativa Idealista, Análisis propio de las principales inmobiliarias (GILMAR, KW, Area X, Nova Casa, Remax, etc)

Promotor

Scott Byron es un empresario dedicado, desde 1983, al diseño, construcción y mantenimiento de arquitectura paisajística.

Su actividad se ha desarrollado entre los Estados Unidos y Europa, más concretamente en Nevada, California, Reino Unido, España y Portugal. En España se estableció durante 12 años (1994-2006), dedicándose a la importación de spas, la construcción de piscinas personalizadas tanto comerciales como residenciales y, sobretodo, a la compra de propiedades que estuvieran parcialmente terminadas para finalizar su construcción y posterior venta.



Art
IN HARMONY
WITH NATURE

Actualmente reside en Portugal desde 2018, donde continúa construyendo piscinas y spas y en busca de proyectos sin terminar para comprar, terminar y vender. Principalmente sus proyectos se encuentran en la región costera a escasos kilómetros de Lisboa o en el Algarve.

El proyecto de condominio de seis habitaciones en Foz do Arelho, según el propio Scott Byron, es el que tiene el mayor potencial para el acabado de la más alta calidad, la máxima demanda de unidades, el plazo de compra más rápido al mercado y un retorno muy sustancial.

Verticelilas Unipessoal Lda es el vehículo empresarial utilizado por Scott Byron para el desarrollo de las promociones inmobiliarias en Portugal.

Estados Financieros del Promotor

Balance de Situación (datos en euros)

| | 30/09/2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Activo no Corriente | 54.812 | 5.000 |
| Activo Corriente | 37.210 | 5.000 |
| Activo Total | 92.022 | 10.000 |

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Patrimonio Neto | 76.155 | 550 |
| Pasivo no Corriente | 13.430 | 9.450 |
| Pasivo Corriente | 2.437 | 0 |
| PN y Pasivo Total | 92.022 | 10.000 |

Cuenta de Resultados (datos en euros)

| | 30/09/2020 | 2019 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Cifra de negocio | 165.533 | 0 |
| Costes de producción | 111.562 | 4.450 |
| EBITDA | 53.971 | -4.450 |
| Amortizaciones | 0 | 0 |
| EBIT | 53.971 | -4.450 |
| Resultado Financiero | -500 | 0 |
| EBT | 53.471 | -4.450 |
| IS | 2.316 | 0 |
| B.º NETO | 51.155 | -4.450 |

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 (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 | 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 | AAA | | | | | | | | | ■ |
| Experiencia Promotor | CCC | | ■ | | | | | | | |
| Nº Proyectos Promotor | BB | | | | | ■ | | | | |
| RATIOS DE LIQUIDEZ | AAA | | | | | | | | | ■ |
| RATIOS DE ENDEUDAMIENTO | AAA | | | | | | | | | ■ |
| ROE | AAA | | | | | | | | | ■ |
| ROA | AAA | | | | | | | | | ■ |
| Ratio de rentabilidad | A | | | | | | | ■ | | |

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.

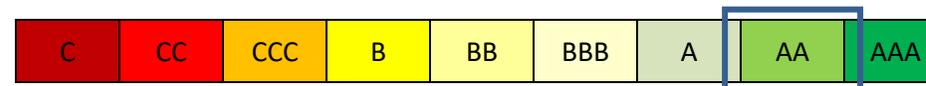
De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la propia promoción.

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

La calificación del proyecto es de **AA**. 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 A y AA, respectivamente y, por lo tanto, hemos asignado al proyecto de inversión de Foz Beach Houses un **rating global de:**



El proyecto **Foz Beach Houses** ha obtenido una **calificación AA (Muy Alta)** en el rating global.

En Madrid, a 4 de diciembre de 2020.

Juan José Alvado Martín

SOCIO DIRECTOR

Proyectos CIGA

Soluciones empresariales

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

