



**Xacobeo**

**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING**

## Objeto

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

En este proyecto, que tendrá una duración de 1 año y 7 meses, se prevé obtener una financiación de 700.000 € para un coste total de 1.158.480€. La solicitud del préstamo se ha dividido en tres tramos en los que se recaudarán 300.000€ en el primero y 200.000€ en los otros dos.

## 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 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](http://www.housers.com)

## Descripción del proyecto

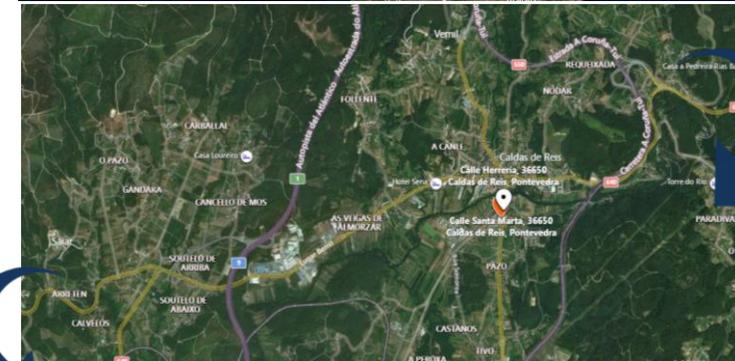
El proyecto XACOBEO consiste en la construcción de un bloque de 12 viviendas, 13 trasteros, 13 garajes y un local comercial, el cual estará situado entre la calle Herrería y Santa Marta en Caldas de Reis, Pontevedra (Galicia). De las 12 viviendas a construir 8 serán de 3 dormitorios y 4 de 2 dormitorios.

El edificio ocupa la totalidad del solar y tiene una superficie total construida de uso de 1.863 m<sup>2</sup>.

La obra tendrá una duración de un año y siete meses y se financiará mediante la aportación de fondos propios de 345.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 700.000€ a un interés del 8%.

La edificación está ubicada en Caldas de Reis, municipio español de la provincia de Pontevedra (Galicia). Caldas es la tercera villa en la lista de municipios más industriales del entorno de Pontevedra (sin tener en cuenta Pontevedra). Esto hace que la industrial y el turismo son las principales actividades económicas de la región.

## Ubicación



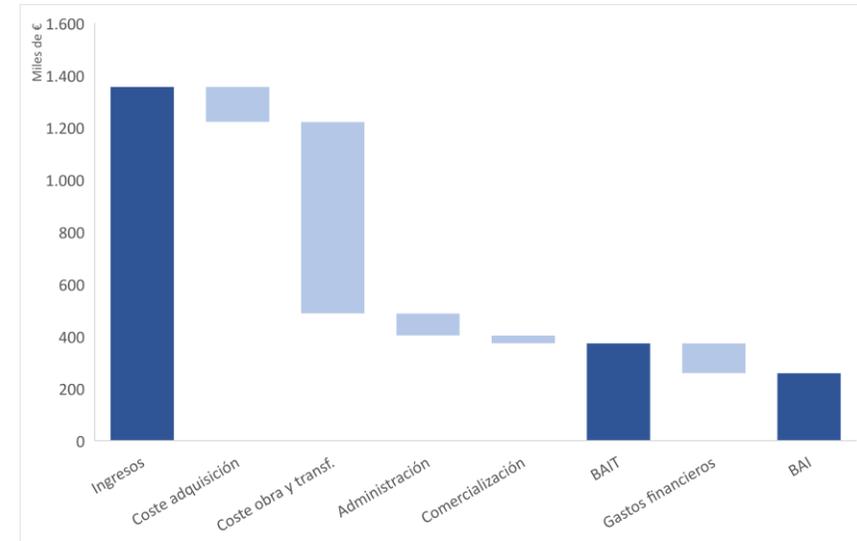
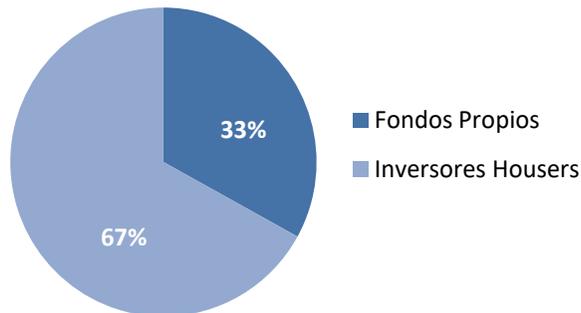
## Plan de Negocio

El resumen del Plan de Negocio del proyecto de inversión XACOBEO es el siguiente (datos en euros):

€	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
<b>Venta de las viviendas</b>	<b>1.574.000</b>	<b>32.800</b>	<b>38.000</b>	<b>57.000</b>	<b>57.000</b>	<b>0</b>	<b>1.389.200</b>
Coste de adquisición	(204.000)	(204.000)	0	0	0	0	0
Coste de obra y transformación	(886.720)	(43.662)	(28.753)	(54.988)	(147.497)	(185.522)	(38.298)
Costes plataforma	(67.760)	(29.040)	(9.360)	(9.360)	0	0	0
<b>Resultado de explotación</b>	<b>415.520</b>	<b>(631.902)</b>	<b>(10.113)</b>	<b>(17.348)</b>	<b>(90.497)</b>	<b>(185.522)</b>	<b>1.350.902</b>
Resultado financiero	(72.000)	(6.000)	(10.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>343.520</b>	<b>(637.902)</b>	<b>(20.113)</b>	<b>(31.348)</b>	<b>(104.497)</b>	<b>(199.522)</b>	<b>1.336.902</b>

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

## Fuentes de Financiación



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):

Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
7.098	179.887	168.652	(104.497)	(199.522)	291.902

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

TIR	ROI
42,73%	27,92%

## Apalancamiento

El monto total de la financiación externa del proyecto será obtenido a través del préstamo colectivo HOUSERS. El primer tramo de la financiación, correspondiente a 300.000 €, representa el 51,08% del valor de la tasación actual de la construcción y el 25,90% de su coste de producción.

### Loan to value



### Loan to Cost



\*No incluye costes financieros

## Comparativa de mercado

Los precios de venta se encuentran en un rango comprendido entre los 95.000 € y los 82.000 € cada vivienda. El precio medio resultante es de 845 €/m2. Esta cifra se encuentra un 7,79% por debajo en la media del mercado respecto a viviendas con las mismas características a pocas calles de distancia en el municipio de XACOBEO.

Localización	m2	€	m2/€
Avenida Pedro Mateo Sagasta	84.700	90	941
Calle Alfonso VII	110.000	110	1.000
Calle José Salgado	69.500	99	702
Calle José Salgado	80.000	90	889
Calle José Salgado	69.500	95	732
Calle José Salgado	88.000	95	926
Calle Juan Fuentes	69.900	80	874
Calle Juan Fuentes	105.000	120	875
Calle Loureiros	65.000	60	1.083
Calle Porto do Rio	84.700	75	1.129
Calle Porto do Rio	84.700	83	1.020
Calle Real	47.500	62	766
Calle Real	73.000	74	986
Calle Río Umia	108.000	120	900
<b>Promedio</b>			<b>916</b>
		<b>Promedio promoción</b>	<b>845</b>

Fuente: Web Corporativa Idealista, Análisis propio de las principales inmobiliarias (Engel&Volkers, Remax, Funny House etc)

## Promotor

**CIMBRA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS S.L.**, con CIF B94118965 y domicilio social en calle Avenida Pedro Mateo Sagasta, 17 - piso 1 B, Caldas de Reis, 36650, Pontevedra.

Es una empresa vinculada a la construcción de edificios residenciales.

Son líderes en construcción y promoción de la zona de Candas de Reis, construyen el 80% de la autopromoción privada y el 60% de las viviendas domésticas.

Hasta la fecha han construido 250 viviendas en su larga trayectoria.



El proyecto se financiará mediante la aportación de fondos propios de 345.000€, y por los inversores de HOUSERS con un importe de 700.000€ a un interés anual del 8%.

El proyecto cuenta con garantía hipotecaria y los promotores disponen de las licencias necesarias para efectuar la obra.

## Estados Financieros del Promotor

### Balance de Situación (datos en euros)

	2020	2019
Activo no corriente	33.652	32.395
Activo corriente	132.860	230.254
<b>Activo total</b>	<b>166.512</b>	<b>262.649</b>

Patrimonio neto	11.772,33	9.083,45
Pasivo no corriente	30.111,36	30.111,36
Pasivo corriente	124.628,36	223.454,88
<b>PN y Pasivo total</b>	<b>166.512,05</b>	<b>262.649,69</b>

### Cuenta de Resultados (datos en euros)

	2020	2019
<b>Cifra de negocio</b>	<b>77.694</b>	<b>223.140</b>
Gastos de explotación	-71.134	-217.042
EBITDA	6.560	6.098
Amortizaciones	0	0
<b>EBIT</b>	<b>6.560</b>	<b>6.098</b>
Resultado financiero	-3.871	-889
<b>EBT</b>	<b>2.689</b>	<b>5.209</b>
IS	-672	-1.302
<b>Bº Neto</b>	<b>2.017</b>	<b>3.907</b>

## 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	CC		■							
Experiencia Promotor	AAA									■
Nº Proyectos Promotor	AAA									■
R. LIQUIDEZ	CC		■							
R. ENDEUDAMIENTO	CCC			■						
ROE	A							■		
ROA	C	■								
R. RENTABILIDAD	CC		■							

La calificación del promotor es de **BB**. 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.

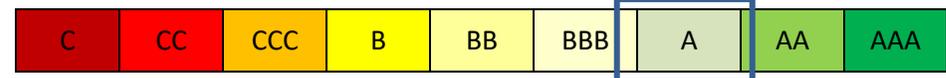
De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la propia promoción.

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

La calificación del proyecto es de **BBB**. 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 BB y BBB, respectivamente. Además, el proyecto cuenta con garantía hipotecaria, lo que hace que la calificación global de proyecta suba un punto más. Por lo tanto, hemos asignado al proyecto de inversión de XACOBEO un **rating global de:**



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

En Madrid, a 9 de agosto de 2021.

Juan José Alvado Martín

SOCIO DIRECTOR

# Proyectos CIGA

Soluciones empresariales

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

