LAPA APARTMENTS

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING

Objeto

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

En este proyecto, que tendrá una duración de 1 año y 6 meses, se prevé obtener una financiación de 300.000 € para un coste total de 1.118.854 €.

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 provocan 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

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

Proyectos CIGA
Soluciones empresariales

Descripción del proyecto

El proyecto **LAPA APPARTMENTS** consiste en la reforma de un bloque de edificios compuesto por 5 apartamentos y un local comercial, en un inmueble situado en la "*freguesia*" de Lapa, en el centro de Lisboa.

La obra tendrá una duración de un año y seis meses y se financiará mediante la aportación de fondos propios de 359.000€, un préstamo bancario de 510.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 300.000€ a un interés del **9%**.

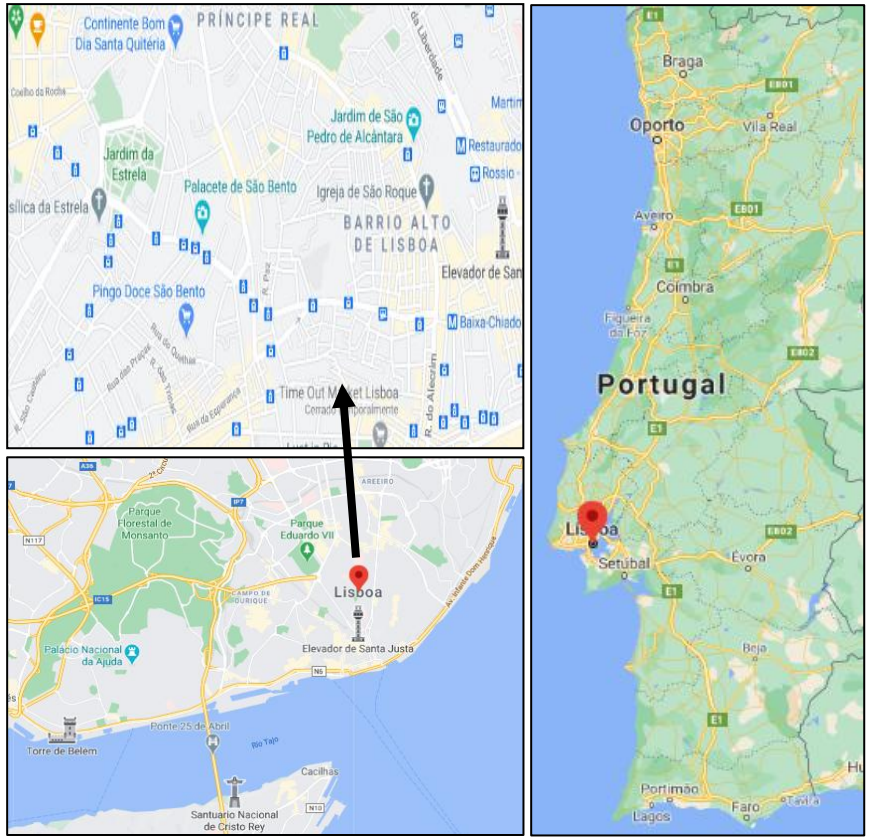
Tanto cada una de las viviendas como el local comercial cuenta con 65 m2.

Estas viviendas están ubicadas en pleno centro de Lisboa, capital de Portugal. Lisboa es una ciudad cosmopolita situada en la costa del océano atlántico. La ciudad ofrece un clima y una hospitalidad local estupendos. Su buena calidad de vida y su coste de vida asequible ha hecho que cada vez más empresas se fijen y se instalen en esta ciudad. Dispone de lugares preciosos para visitar como el Castillo de San Jorge, la Torre de Belem, el Elevador de Santa justa o el barrio de La Alfama entre otras cosas.

La ciudad cuenta con un aeropuerto internacional situado a apenas 15 minutos en coche del centro de la ciudad (5,5km).

Disponen de las licencias necesarias para efectuar la obra.

Ubicación



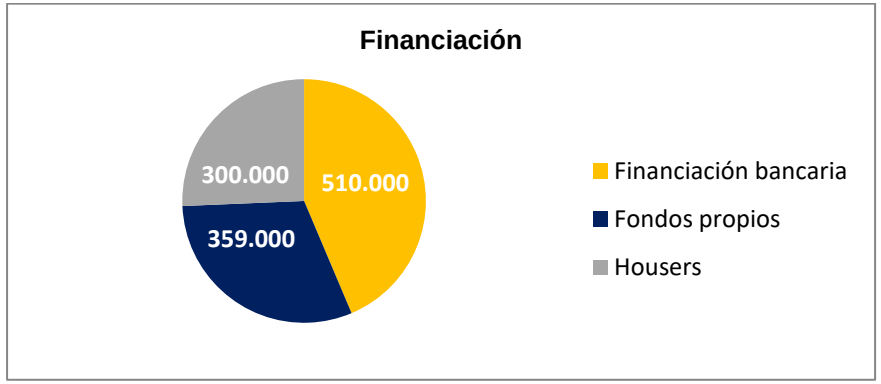
Proyectos CIGA
Soluciones empresariales

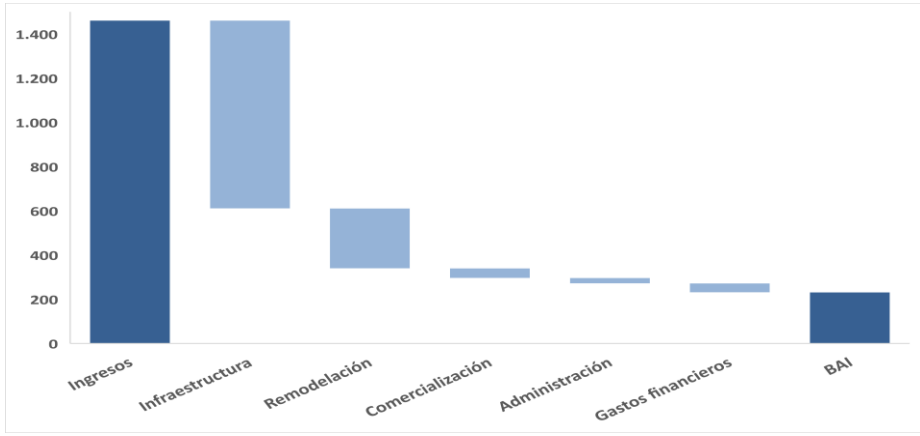
Plan de Negocio

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

en €	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
Ingresos	1.460.500	0	482.500	244.500	244.500	244.500	244.500
Coste de la infraestructura	(850.000)	(850.000)	0	0	0	0	0
Gastos por contrucción	(271.039)	(50.820)	(50.820)	(50.820)	(50.820)	(50.820)	(16.940)
Gastos de comercialización	(43.815)		(14.475)	(7.335)	(7.335)	(7.335)	(7.335)
Gastos de administración	(24.000)	(24.000)	0	0	0	0	0
Resultado de explotación	**271.646**	**(924.820)**	**417.205**	**186.345**	**186.345**	**186.345**	**220.225**
Gastos financieros	(40.500)	(6.000)	(6.750)	(6.750)	(6.750)	(6.750)	(7.500)
BAI	**231.146**	**(930.820)**	**410.455**	**179.595**	**179.595**	**179.595**	**212.725**

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):

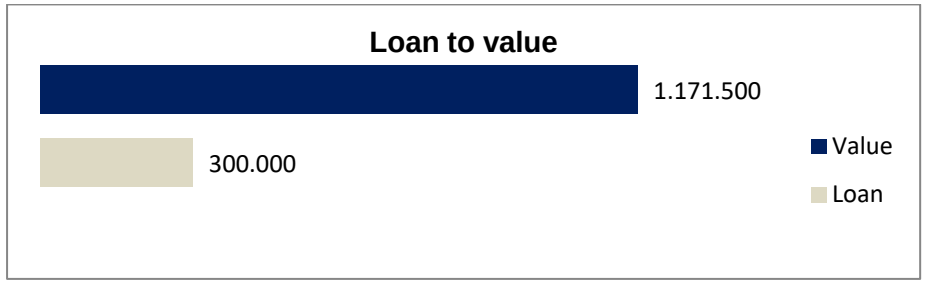
Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
(930.820)	**410.455**	**179.595**	**179.595**	**179.595**	**212.725**

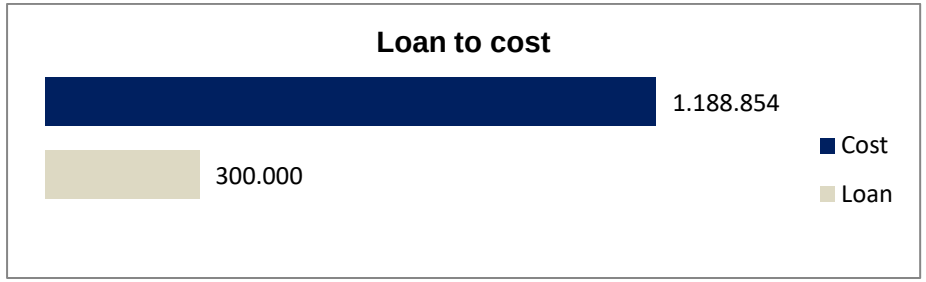
Con estos flujos de caja, las rentabilidades del proyecto se sitúan en las siguientes magnitudes:

TIR	ROI
7,42%	27%

Apalancamiento

El monto total de la financiación externa del proyecto será obtenido a través de un préstamo bancario de 510.000€ y el préstamo colectivo HOUSERS. Este préstamo de 300.000 € representa el 25,6% del valor de la tasación actual del inmueble y el 25,2% de su coste de producción.





**No incluye costes financieros*

Comparativa de mercado

Los precios de venta se encuentran en un rango comprendido entre los 210.000 € y los 275.000 € cada unidad. El precio medio resultante es de 3.803 €/m2. Esta cifra se encuentra **un 17% por debajo en la media del mercado** analizado dentro de la freguesia de Lapa y sus alrededores.

Ubicación	€	m2	€/m2
Lisboa, Rua do cura	435.000 €	75	5800 €
Lisboa, Beato	270.000 €	60	4500 €
Lisboa, Benfica	295.000 €	80	3687 €
Lisboa, Coraçao de Jesus	455.000 €	80	5687 €
Lisboa, Estrada de Chelas	195.000 €	60	3250 €
Lisboa, Coraçao de Jesus	265.000 €	72	3681 €
Lisboa, Santa Catarina	280.000 €	46	6087 €
Lisboa, Nossa Senhora de Fátima	239.000 €	59	4051 €
Media			4593 €

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

Promotor

Operational Behaviour, con CIF **515067601**, domicilio en Rua Áurea, Nº 265 1100-062 Lisboa. Es una empresa dedicada, desde 2018, a la compra venta de inmuebles.

La construcción la llevará a cabo la sociedad **NS CONTRACT**.

Los socios de Operational Behaviour han trabajado exitosamente con NS Contract en el pasado, construyendo dos hoteles y realizando una reforma completa de interiores en Lisboa.

El proyecto se financiará mediante la aportación de fondos propios de 359.000€, un préstamo bancario de 510.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 300.000€ a un interés anual del 9%.

Estados Financieros del Promotor

Balance de Situación (datos en euros)

	2020	2019
Activo no corriente	0	0
Activo corriente	875.225	4.338
Activo total	**875.225**	**4.338**

Patrimonio neto	362.917	4.338
Pasivo no corriente	510.000	0
Pasivo corriente	2.460	0
PN y Pasivo total	**875.377**	**4.338**

Cuenta de Resultados

A razón de que la compañía no haya tenido actividad hasta el año 2020, no disponemos de cuentas de resultados que ofrezcan una información relevante.

Proyectos CIGA
Soluciones empresariales

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

La empresa se creó en 2018 por lo que apenas dispone de historial financiero.

Sin embargo la compañía dispone de un balance típico de una promotora inmobiliaria saneada y solvente. Estas sociedades sólo disponen de información relevante en los años en los que se está realizando una promoción.

Por este motivo el balance y cuenta de resultados encontrados en los dos ejercicios anteriores son completamente normales y muestran una estructura patrimonial equilibrada.

A nivel de experiencia de proyectos la empresa cuenta con socios muy experimentados en el sector, los cuales han llevado a cabo numerosos proyectos similares.

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	AAA									
Licencia	AAA									
Transacciones	AAA									
Precio Venta €/m2 País	AAA									
Precio Venta €/m2 Distrito	AAA									
Precio prom. vs distrito	A									
Ciudad (habitantes)	AAA									
% ventas formalizadas	C									
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. Debido al hecho de que no disponemos de la información necesaria para clasificar al promotor, hemos utilizado únicamente la calificación del proyecto (AA) en la nota del rating final. Por lo tanto, hemos asignado al proyecto de inversión de Lapa apartments un **rating global de:**

C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA

El proyecto **LAPA APARTMENTS** ha obtenido una **calificación AA (Muy Alta)** en el rating global.

En Madrid, a 29 de marzo de 2021.

Juan José Alvado Martín

SOCIO DIRECTOR

Proyectos CIGA

Soluciones empresariales

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