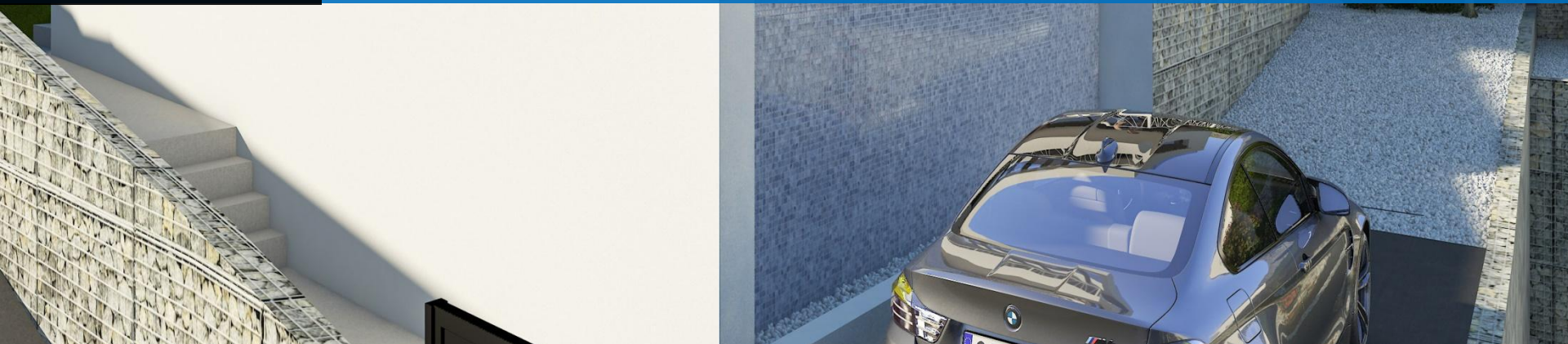




**SOLEY
HOMES**

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y ASIGNACIÓN DEL RATING



Objeto

El objeto de este documento es el análisis del proyecto de inversión **SOLEY HOMES** de 6 chalets en Balcón de Finestrat y la asignación de un rating crediticio al mismo.

En este proyecto, cuya duración será de quince meses, se requiere obtener una financiación de 600.000 € para hacer frente al coste total del proyecto, 1.729.776,57 €.

Naturaleza y Alcance de nuestros servicios

Análisis de la inversión basado en la información facilitada sobre el proyecto de promoción inmobiliaria, 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

Promoción inmobiliaria de 6 chalets unifamiliares con jardín, solárium y piscina privados. Cada vivienda está diseñada con uno o dos dormitorios y un baño.

El proyecto tendrá una duración máxima de un año y tres meses, se financiará mediante la aportación de fondos propios de 250.000€ y por los inversores de HOUSERS con un importe de 600.000€ a un interés del **8%**.

Las viviendas de esta promoción, con una superficie útil de 995,6 m², están situadas en la urbanización Balcón de Finestrat, en la Calle Segovia nº35.



La parcela se sitúa a cinco kilómetros de la playa cala de Finestrat, término municipal de Finestrat, Alicante, (España).

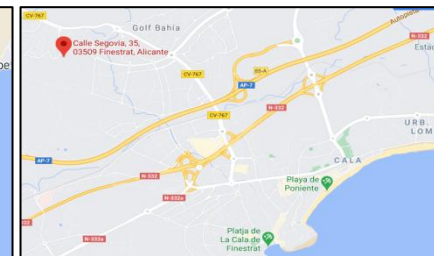
El proyecto tiene solicitado las licencias para el comienzo de las obras.

Ubicación

La construcción objeto de la inversión se ubica en el municipio de Finestrat, situado en la provincia de Alicante, en la comarca de la Marina Baja, se sitúa a pocos kilómetros de Altea, Benidorm y el aeropuerto internacional de Alicante.

Benidorm es uno de los destinos turísticos más importantes y conocidos de España y de todo el Mediterráneo gracias a sus playas y su vida nocturna, llegando a alcanzar los 400 000 habitantes en verano. Es la tercera ciudad con más plazas hoteleras de España tras Madrid y Barcelona.

El municipio de Finestrat tiene una población oficial censada de 6.381 habitantes habiendo tenido un importante crecimiento de residentes flotantes, tanto españoles como extranjeros en los últimos años.

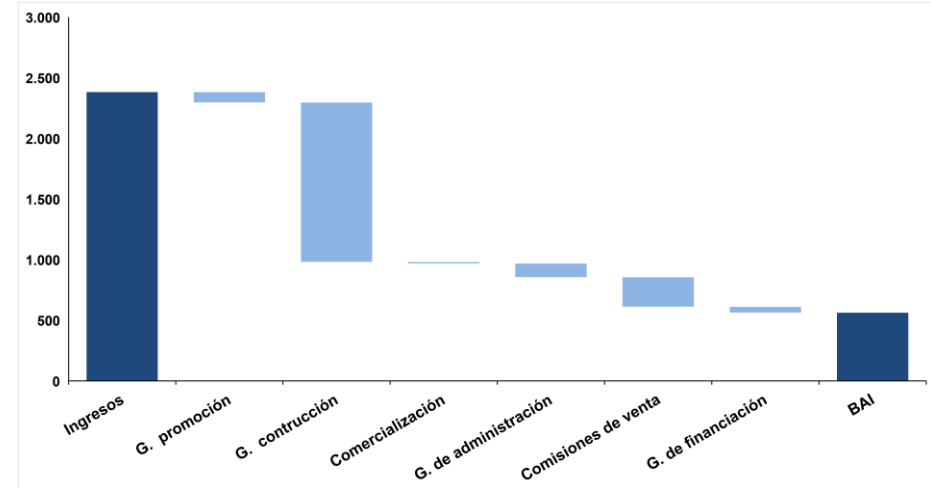
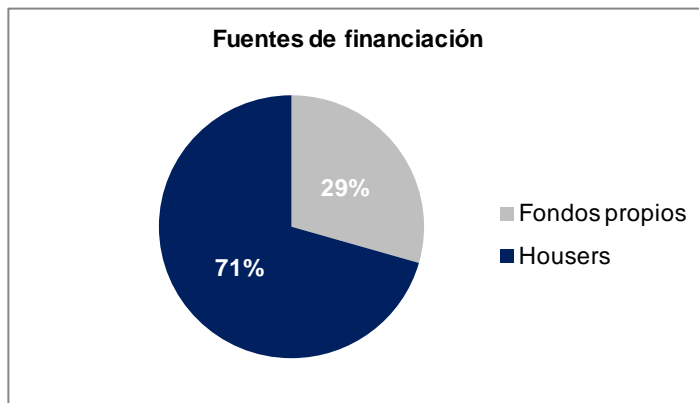


Plan de Negocio

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

en €	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
Ingresos	2.383.000	6.000	318.000	817.000	404.000	838.000	
Gastos por promoción	(87.069)	(49.366)	(18.843)	(6.820)	(8.270)	(3.770)	
Gastos por construcción	(1.315.000)	(199.500)	(397.750)	(495.500)	(222.250)	0	
Gastos de comercialización	(12.950)	(910)	(10.910)	(910)	(220)	0	
Gastos de administración	(70.500)	(14.100)	(56.100)	(14.100)	(14.100)	(14.100)	
Comisiones de venta	(244.258)	0	(32.595)	(83.743)	(40.795)	(87.125)	
Resultado de explotación	611.223	(257.876)	(198.198)	215.928	118.365	733.005	
Gastos financieros	(48.000)	0	(8.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(4.000)
BAI	563.223	(257.876)	(206.198)	203.928	106.365	721.005	(4.000)

El 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 trimestralmente son los siguientes (datos en euros):

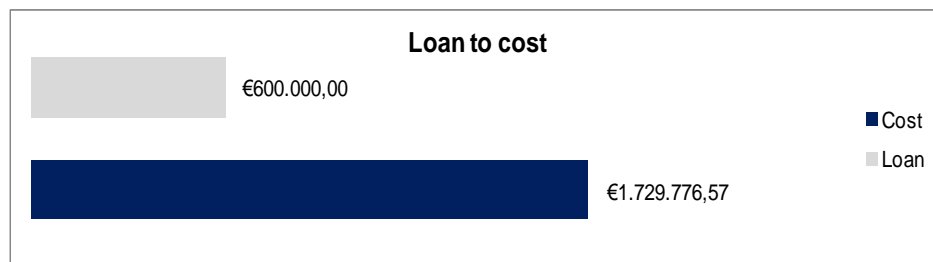
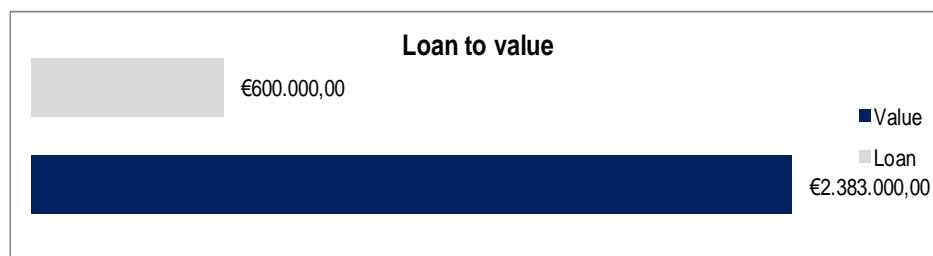
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7
Flujos de caja	(257.876)	393.802	203.928	106.365	721.005	(4.000)	(600.000)

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

TIR	ROI
32%	56%

Apalancamiento

El monto total de la financiación del proyecto será obtenido íntegramente a través del préstamo colectivo HOUSERS. Este préstamo de 600.000 € representa el 25% del valor del inmueble una vez finalizadas las obras y el 35% de su coste de producción.



*No incluye costes financieros

Comparativa de mercado

Se ha elaborado un estudio, a través de diferentes portales de venta de inmuebles, en el cual hemos analizado aquellos que por determinadas características eran comparables entre sí. Como conclusión, se ha obtenido un precio medio de mercado igual a dos mil doscientos setenta y ocho euros por metro cuadrado (**2278 €/m2**).

El precio de venta del proyecto se sitúa en dos mil trescientos noventa y tres euros por metro cuadrado (**2.393 €/m2**).

Dirección	€	€/m2
Balcón de Finestrat	469.000 €	3.303 €
Balcón de Finestrat	175.900 €	2.255 €
Calle Praga	385.000 €	3.565 €
Golf Bahía Finestrat	680.000 €	2.881 €
Calle Atenas	644.000 €	4.441 €
Calle Rey Alfonso XII	436.000 €	3.007 €
Balcón de Finestrat	375.000 €	1.071 €
Balcón de Finestrat	450.000 €	1875
Balcón de Finestrat	175.900 €	1.385 €
Balcón de Finestrat	419.000 €	1.258 €
Balcón de Finestrat	680.000 €	2.215 €
Balcón de Finestrat	419.000 €	1.114 €
Balcón de Finestrat	399.900 €	1.250 €
Media		2.279 €

Fuente: Web Corporativa Idealista, Análisis propio de las principales inmobiliarias (Luxinmo, Engel&Volkers, Re/max, OC Habitat, etc)

Promotor

Soley Luxury Homes S.L., con CIF **B42514091**, domicilio en la Calle Castellón, 4-LOC 6, Orihuela, 03330 Alicante. Es una empresa perteneciente al sector de la construcción. Se dedica a la construcción, promoción y venta de cualquier tipo de edificaciones, locales, obras civiles, contrataciones con la administración, movimientos de tierra. También se dedica a la compraventa de bienes inmuebles en general, terrenos y edificaciones, promoción, marketing, comercialización y administración.



Los promotores cuentan con experiencia y han desarrollado un número significativo de proyectos inmobiliarios de forma satisfactoria.

Estados Financieros del Promotor

Balance de Situación (datos en euros)

	2020	2019	2018
Activo no corriente	128.356	118.856	13.259
Activo corriente	1.677.406	1.627.301	2.764.759
Activo total	1.805.762	1.746.156	2.778.017

	2.020	2.019	2.018
Patrimonio neto	23.049	19.482	26.256
Pasivo no corriente	361.998	561.998	70.000
Pasivo corriente	1.420.715	1.164.677	2.681.761
PN y Pasivo total	1.805.762	1.726.675	2.751.761

Cuenta de Resultados (datos en euros)

	2020	2019	2018
Cifra de negocio	1.060.848	3.132.033	2.993.649
Coste de producción	-1.015.316	-3.107.946	-2.956.971
EBITDA	45.532	24.086	36.677
Amortizaciones	0	-4.853	-1.333
EBIT	45.532	19.234	35.344
Resultado financiero	-41.965	-26.009	-16.112
EBT	3.567	-6.775	19.232
IS	0	0	-4.808
Resultado del ejercicio	3.567	-6.775	14.424

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	A									
Experiencia Promotor	AAA									
Nº Proyectos Promotor	AAA									
R. LIQUIDEZ	CCC									
R. ENDEUDAMIENTO	CCC									
ROE	BBB									
ROA	C									
R. RENTABILIDAD	C									

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 el proyecto en sí, dándole un peso específico a cada uno.

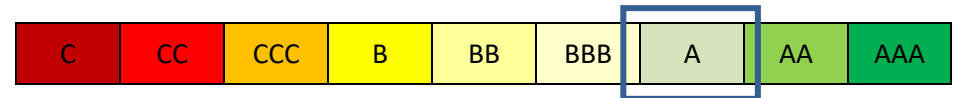
De acuerdo con el resultado del análisis realizado, hemos calificado a cada métrica con una nota según la situación de la propia promoción.

Variables	Score	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
TIR	AAA									■
ROI	AAA									■
Licencia	AAA									■
Transacciones	AAA									■
Precio Venta €/m2 País	BBB						■			
Precio Venta €/m2 Región	AAA									■
Precio Venta €/m2 Provincia	AA								■	
Precio prom. vs distrito	BB					■				
Ciudad (habitantes)	CC	■								
% ventas formalizadas	BB					■				
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 BBB y AA, respectivamente y, por lo tanto, hemos asignado al proyecto de inversión de Balcón de Finestrat un **rating global de:**



El proyecto ha obtenido una **calificación A** en el rating global.

En Madrid, a 18 de marzo de 2021.

Juan José Alvado Martín

SOCIO DIRECTOR

Proyectos CIGA

Soluciones empresariales

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

