



**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y  
ASIGNACIÓN DEL RATING PROYECTO  
BLUSKY VILLAGE**

SILVA & ASOCIADOS, ASESORES FINANCIEROS, S.A.

7 de enero de 2020

### OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Análisis de la inversión y asignación del rating creditico del proyecto de inversión para la construcción de 44 apartamentos, publicado en la web de Housers con el nombre de BLUSKY VILLAGE.

### 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. A este respecto 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

Silva & Asociados manifiesta que la información contenida en este documento es independiente y no constituye una recomendación para que se efectúe 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 Silva & Asociados.

### CONFIDENCIALIDAD

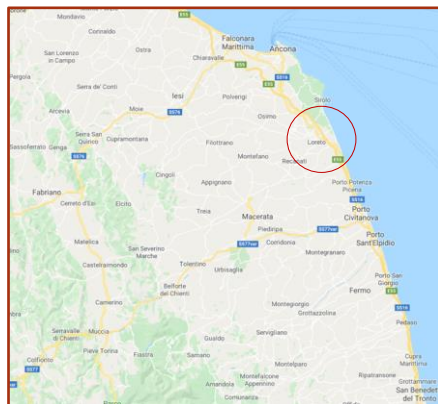
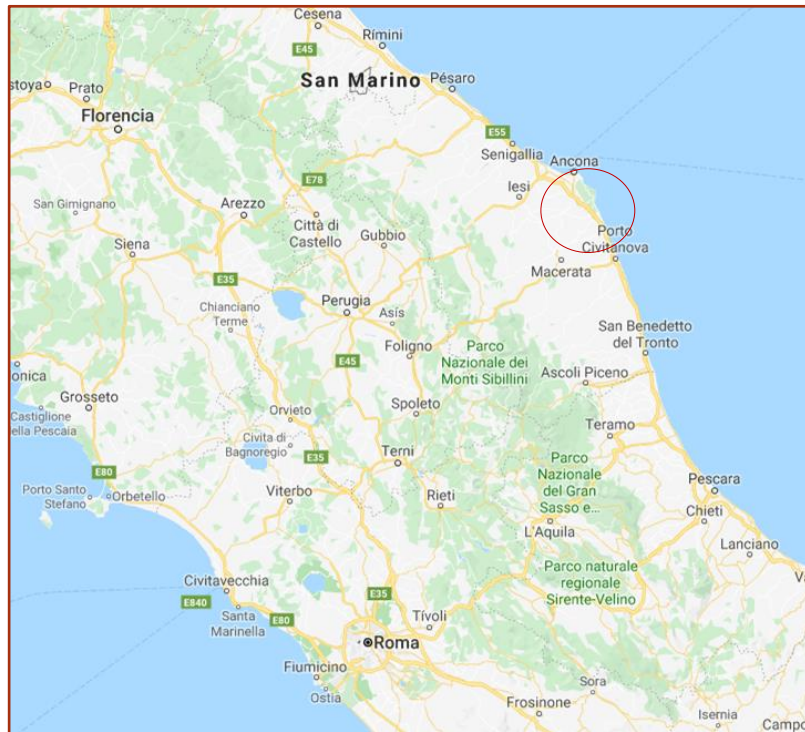
Silva & Asociados autoriza la publicación de este análisis de inversión en la web corporativa de HOUSERS [www.housers.com](http://www.housers.com).

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

El proyecto de inversión tiene las siguientes características principales:

- El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la ciudad de Porto Recanati, en la región de le Marche, en Italia.
- Financiación para la construcción de 44 apartamentos.
- A efectos de los cálculos de este informe se ha tomado la hipótesis más conservadora (18 meses de duración), mientras que el plan de negocio del Promotor incluye una alternativa a 12 meses.
- La necesidad de financiación total del proyecto está situada en 600.000€.
- La inversión para el primer tramo asciende a un total de 300.000€.

## UBICACIÓN



Fuente: Google Maps

## LOCALIDAD Y ENTORNO

El proyecto objeto de la inversión se encuentra en la calle Cristoforo Colombo, provincia de Macerata, en la región de le Marche, en Italia. Es el municipio costero más septentrional de la provincia.

Porto Recanti cuenta con una población de casi 13 mil habitantes, mientras que la región de le Marche tiene más de 1,5 millones.

## PLAN DE NEGOCIO

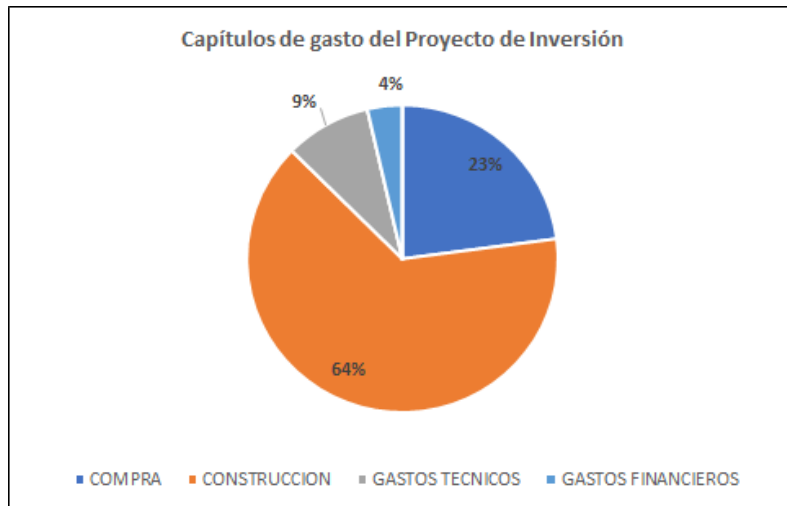
Un resumen del Plan de Negocio del Proyecto de inversión es el siguiente:

€	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Ingresos	0	0	0	7.370.305	7.370.305
Variación de existencias	1.097.337	0	1.570.000	-2.667.337	0
Aprovisionamientos	-1.097.337	0	-1.570.000	-2.175.119	-4.842.456
Coste de Ventas	0	0	0	-4.842.456	-4.842.456
Margen Bruto	0	0	0	2.527.849	2.527.849
Otros gastos de explotación	0	0	-58.080	0	-58.080
EBITDA	0	0	-58.080	2.527.849	2.469.769
EBIT	0	0	-58.080	2.527.849	2.469.769
Resultado financiero	0	0	-56.667	-67.567	-124.233
EBT	0	0	-114.747	2.460.283	2.345.536

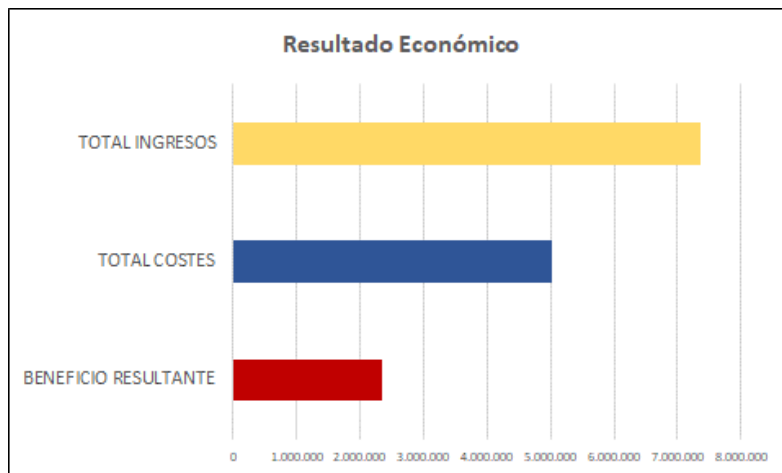
Fuente: Promotores del Proyecto

## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

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



Fuente: Promotores del Proyecto



Fuente: Promotores del Proyecto

### COMPARATIVA DE MERCADO

Testigos de Mercado Zona			
Precio venta Viviendas			
Dirección	Población	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
viale Cristoforo Colombo	Porto Recanati	78	2.500
via Antonio Vivaldi	Porto Recanati	75	1.067
Porto Recanati	Porto Recanati	65	1.692
viale Cristoforo Colombo	Porto Recanati	40	1.475
via Amundsen	Porto Recanati	65	1.277
Urb. Scossicci	Porto Recanati	50	1.800
via Vivaldi	Porto Recanati	69	1.435
Porto Recanati	Porto Recanati	46	2.435
<b>Promedio</b>			<b>1.710</b>

A efectos comparativos, utilizamos el cálculo realizado por los Promotores del Proyecto que sitúan la media en 1.710 €/m<sup>2</sup>.

El coste de construcción de la zona se sitúa en un promedio de 600 €/m<sup>2</sup>.

Fuente: Web Corporativa Idealista (Tercero B), Análisis propio principales inmobiliarias (Tempocasa, Classim, Remax, Immobiliare Porto Recanati, Immobiliare 67).

### RENTABILIDAD DEL PROYECTO

	2018	2019	2020	2021
Cash Flow	-1.097.337	0	-1.047.057	4.489.929
	Cash Flow		ROI	
TIR	45,15%		46,68%	

Fuente: Elaboración propia.

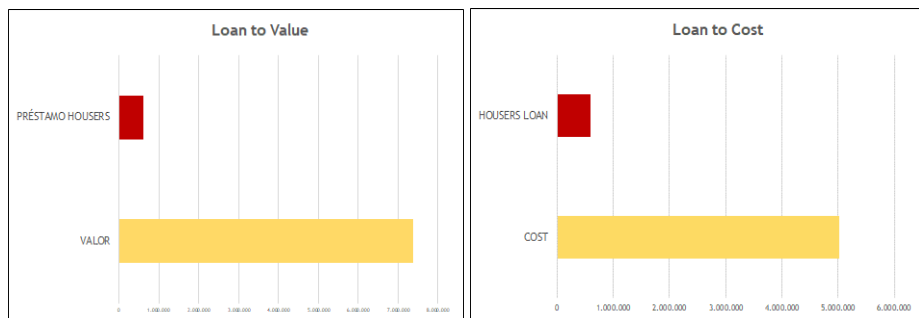
La rentabilidad del proyecto se sitúa en el 45,15% sobre el capital invertido y la Rentabilidad sobre la inversión (ROI) en el 46,68%.

**Loan to value:** representa el endeudamiento de un activo en relación con su valor real y mide el porcentaje de deuda sobre el valor real del activo.

**Loan to cost:** coste total del proyecto que se financia con deuda y mide el grado de apalancamiento financiero de un proyecto de inversión.

El préstamo Housers representa un 8,14% sobre el valor de venta y un 11,14% sobre el total del coste.

## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA



Fuente: Elaboración propia.

Score	Calidad Inversión
AAA	Óptima
AA	Alta
A	Alta
BBB	Buena
BB	Satisfactoria
B	Satisfactoria
CCC	Mínima
CC	Cuestionable
C	Cuestionable

### PROMOTOR

BLUE SKY Costruzioni, S.R.L., con NIF 02484720426, es una sociedad cuyo objeto social principal es la compraventa, restauración de bienes inmobiliarios, la adquisición de terrenos, la demolición y otros servicios relacionados con la actividad inmobiliaria.

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

### CALIFICACION DEL PROYECTO (SCORING)

La finalidad del scoring es calificar el proyecto de inversión y se realiza evaluando la experiencia del promotor, las garantías que aporta, así como la rentabilidad del proyecto.

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)

### CALIFICACIÓN DEL PROMOTOR

De acuerdo con el resultado del análisis realizado sobre el Promotor **hemos asignado un scoring BB** conforme a los siguientes parámetros evaluados:

PROMOTOR	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Experiencia Promotor									AAA
Nº Proyectos Promotor									AAA
Evolución Anual Compañía									AAA
Ratios de Liquidez				CCC					AAA
Ratios de Endeudamiento				CCC					AAA
Ratios de Gestión de activos						BBB			AAA
Ratios de Plazos						BBB			AAA
Ratios de Rentabilidad						BBB			AAA

BB

Fuente: Elaboración propia.

El histórico sólo permite un análisis de ratios de Liquidez y Endeudamiento. Debido a este riesgo rebajamos una categoría, pasando de BBB a BB.

## ANALISIS DE INVERSIÓN Y CALIFICACION CREDITICIA

### CALIFICACIÓN DEL PROYECTO

Conforme al análisis realizado, hemos asignado al Proyecto de inversión un **scoring BBB** considerando el resultado de la ponderación obtenida sobre los siguientes parámetros evaluados:

PROYECTO	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
TIR									■
ROI									■
Licencia									■
Transacciones zona de influencia			■						■
Precio Venta €/m2									■
Construcción €/m2	■								■
Ciudad (habitantes)	■	■							■
Localizaciones especiales	■	■							■
% ventas formalizadas	■								■
Loan to Value (Prestamo Housers)									■
Loan to Cost (Prestamo Housers)									■
Propiedad Suelo									■

BBB

### CALIFICACIÓN GLOBAL

La calificación global del proyecto de inversión se determina asignando un peso del **40%** al scoring del Promotor y el **60%** restante al scoring del Proyecto, que se han indicado de BB y BBB, respectivamente y, por lo tanto, **hemos asignado al proyecto de inversión de BLUSKY VILLAGE un scoring global BBB**, que indica una calificación **BUENA**.

#### RESUMEN SCORING

BBB

Silva & Asociados, Asesores Financieros, S.A.

7 de enero de 2020



Juan José Silva Navarrete  
Socio Director



Fuente: Elaboración propia.