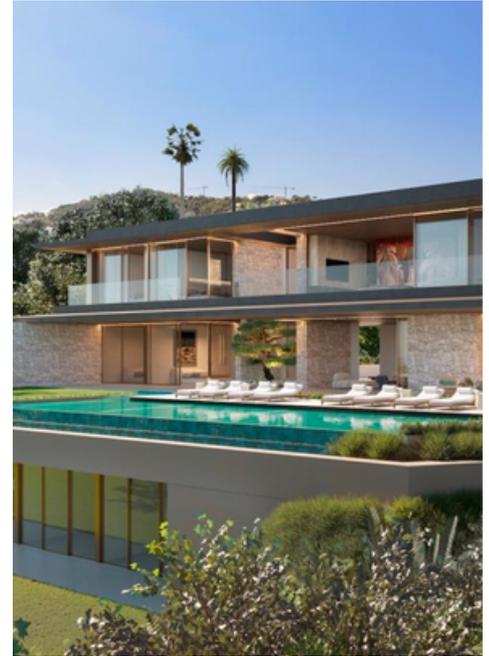


Diciembre 2024

PROYECTO VILLA ORQUÍDEA

OBRA NUEVA – BENAHAVÍS



Proyecto Villa Orquídea

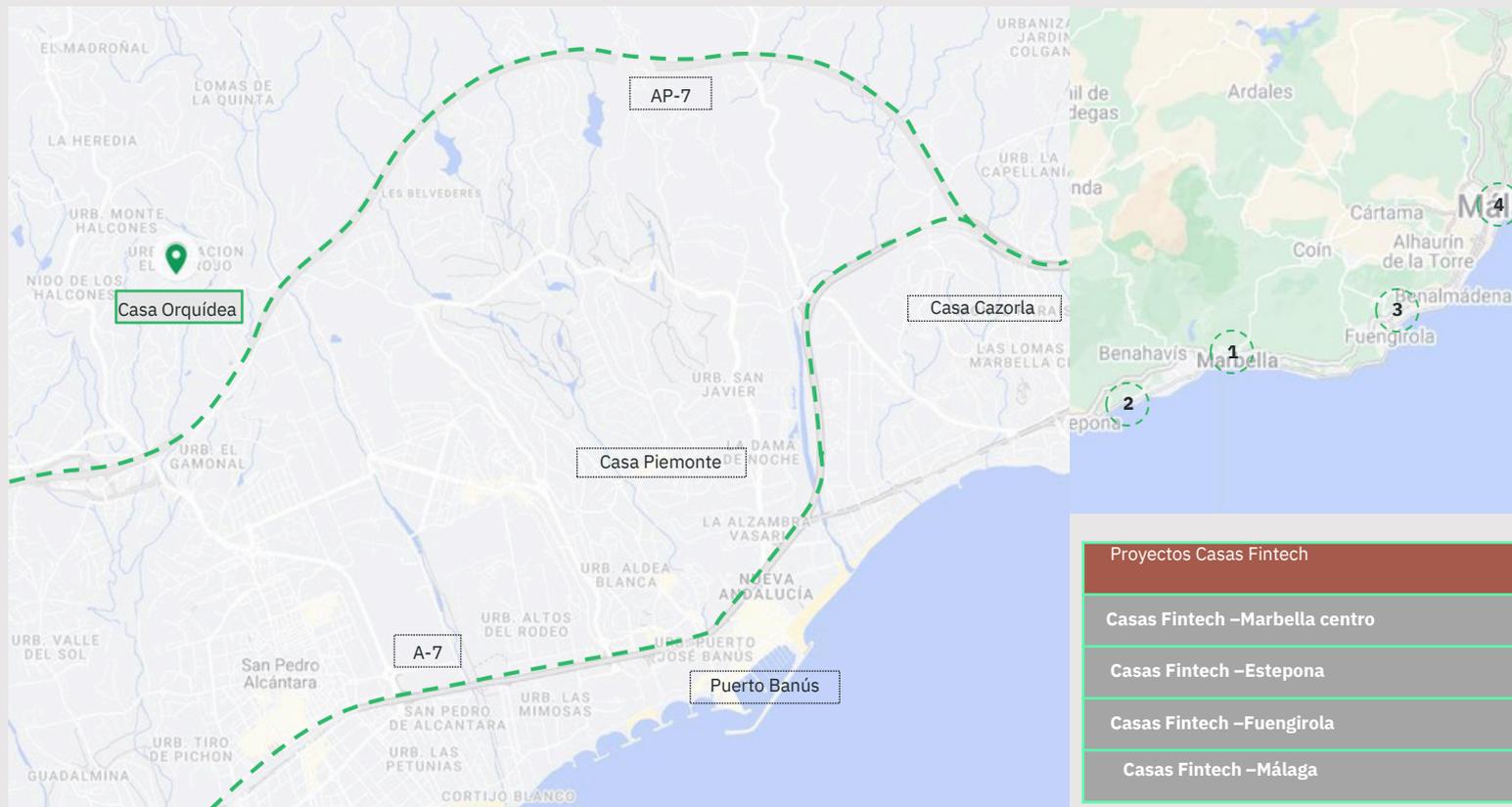
01. Resumen de la operación

- Os presentamos un nuevo proyecto que consiste en la concesión de un **préstamo hipotecario en segundo rango** para financiar la terminación de las obras de construcción de una villa de lujo en construcción ubicada en la urbanización **El Herrojo, 74 Benahavís (Málaga)**.
- **Proyecto Villa Orquídea:** Se trata de una villa en construcción con una superficie construida total de 2.309 m2 sobre una parcela de 1.740 m2 . La villa contará con 8 dormitorios, 9 baños, 1 aseo, garaje con 6 plazas de aparcamiento, jardín con piscina y vistas al mar. En la planta a nivel del jardín cuenta con sauna, sala de masajes, gimnasio y sala de juegos. Las obras de la villa comenzaron en octubre de 2023 y su finalización está prevista en abril de 2025, estando ejecutado a día de hoy aproximadamente un 40% de la villa. La venta del activo se estima que se lleva a cabo en octubre de 2025.
- El promotor cuenta actualmente con un **préstamo bancario** por importe de **€4,4m** con garantía hipotecaria de primer rango con el que ha financiado parte de la compra del suelo y la construcción hasta el grado de avance actual. El préstamo al Promotor se comprometerá en un único tramo de hasta **€3.57m** para financiar la terminación de las obras de construcción y costes generales del proyecto. La entidad prestamista se reserva el derecho para ampliar el préstamo mediante la concesión de un **Tramo B** por importe de hasta **€4.4m** para refinanciar el principal del préstamo hipotecario en favor del banco, en el hipotético caso de que éste entre en 'default'.
- El préstamo con un **tipo de interés anual de 12,5%** tendrá un plazo de **12 meses** con posible extensión de 12 meses en el mes 12, El préstamo se dispondrá mensualmente sujeto a la revisión de las certificaciones mensuales por parte del Project Monitoring. El repago del Préstamo de la entidad prestamista se llevará a cabo una vez realizada la venta del activo.
- El promotor de esta oportunidad es **CASAS FINTECH**, una empresa de gestión de inversiones dedicada al desarrollo y promoción de bienes raíces de lujo. **CASAS FINTECH** forma parte del Grupo Madre SGPS, uno de los consorcios de inversión más reconocidos en Portugal y con presencia internacional. En España ha desarrollado su actividad principalmente en la Costa del Sol.

Tipo de proyecto y alcance	Villa de lujo en construcción ubicada en la urbanización El Herrojo, 74, Benahavís(Málaga)
Importe de inversión	Préstamo bruto de hasta de 3.570.000€, con posibilidad de ampliar mediante la concesión de un Tramo B de hasta €4.400.000.
Plazo	12 meses con posible extensión de 12 meses adicionales en el mes 12
Promotor	CASAS FINTECH
Acreditado	FINTECH BUSINESS CASA ORQUÍDEA, S.L.
Tipo de interés anual	12,5%

Proyecto Villa Orquídea

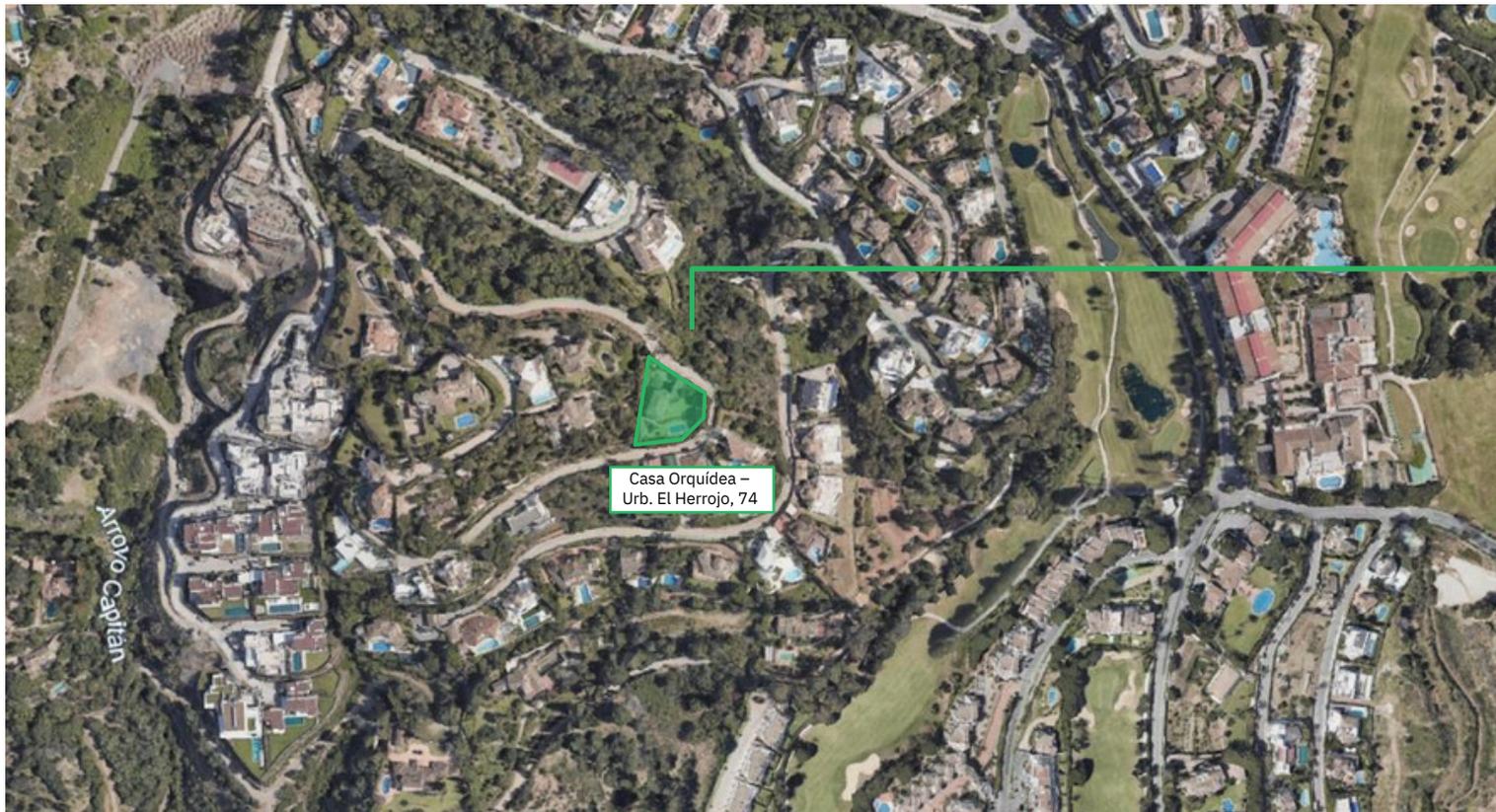
02. Ubicación y entorno



- 1 Marbella centro
- 2 Estepona
- 3 Fuengirola
- 4 Málaga

Proyectos Casas Fintech	
Casas Fintech –Marbella centro	18 km
Casas Fintech –Estepona	25 km
Casas Fintech –Fuengirola	48 km
Casas Fintech –Málaga	72 km

03. Ubicación y entorno



**Casa Orquídea -
Benahavís**

Proyecto Villa Orquídea

04. Renders y fotos



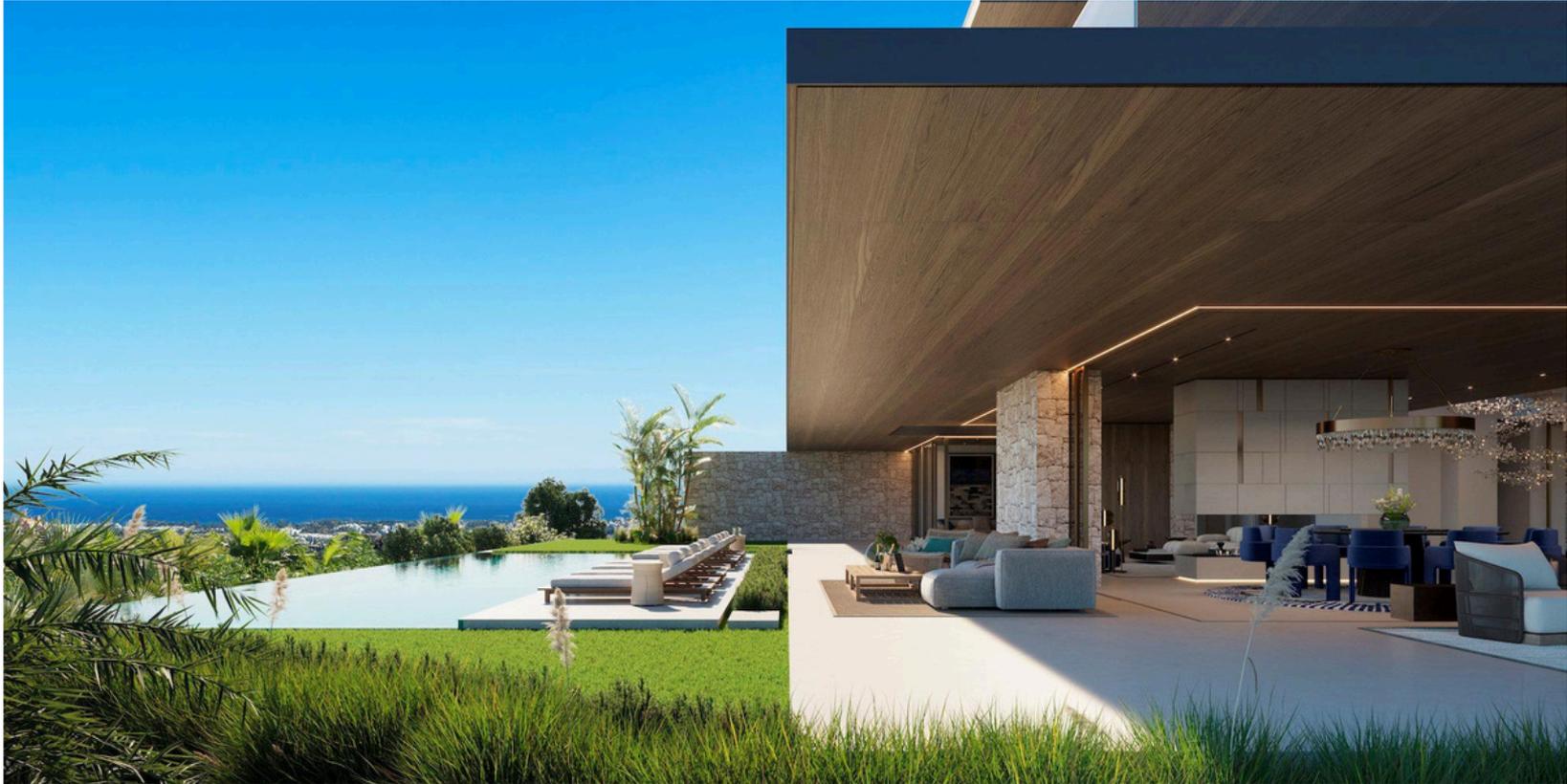
Proyecto Villa Orquídea

05. Renders y fotos



Proyecto Villa Orquídea

04. Renders y fotos



Proyecto Villa Orquídea

04. Renders y fotos



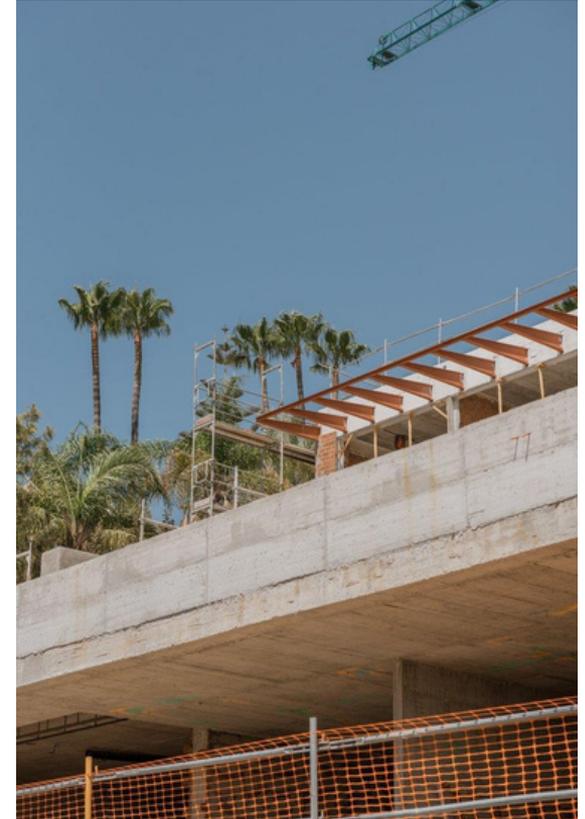
Proyecto Villa Orquídea

04. Renders y fotos



Proyecto Villa Orquídea

05. Fotos estado actual



Proyecto Villa Orquídea

05. Fotos estado actual



Fotos noviembre 2024

Proyecto Villa Orquídea

05. Fotos estado actual



Fotos noviembre 2024

Proyecto Villa Orquídea

06. Planos



Planta sótano



Planta baja

Proyecto Villa Orquídea

06. Planos



Planta primera



Planta de cubierta

Proyecto Villa Orquídea

07. Sponsor

CASAS FINTECH es una empresa de gestión de inversiones dedicada al desarrollo y promoción de bienes raíces de lujo. Forma parte del Grupo Madre SGPS; uno de los consorcios de inversión más reconocidos en Portugal y con presencia internacional, que posee y gestiona empresas en el sector turístico, inmobiliario, de atención médica, editorial, medios de comunicación, energías renovables, agricultura y alimentación.

Cuenta con un equipo de profesionales con amplia experiencia en el desarrollo de proyectos, presupuestos, construcción, arquitectura, gestión de carteras de inversión, ventas y marketing. Un equipo con todas las habilidades necesarias para asegurar un negocio exitoso. Su equipo tiene una larga trayectoria en la gestión de inversiones inmobiliarias en la Costa del Sol y combina experiencia, así como conocimientos técnicos y en marketing y ventas para cuidar al máximo cada proyecto y adaptarse a las necesidades de cada usuario. **CASAS FINTECH** colabora con varias asociaciones internacionales de renombre que, debido a su posición estratégica y experiencia en el sector inmobiliario, permiten al cliente ofrecer bienes raíces exclusivos y de alta calidad.



Agentes colaboradores



Proyecto Villa Orquídea

08. Sponsor



CASA CASCAIS

Villa con sala de estar, cocina y comedor de planta abierta a la sala de estar, con grandes puertas de vidrio que dan al área exterior y a la piscina. Cuenta 5 dormitorios y 6 baños completos y 2 aseos además de zona de parking para 4 vehículos.

Ubicación: Marbella



CASA CAZORLA

Villa con 5 dormitorios, 7 baños completos y 1 servicio. Cuenta con zona de estar, salón comedor, cocina interior y exterior, El dormitorio principal tiene terraza con jacuzzi. En planta baja se encuentran el spa, gimnasio y bodega.

Ubicación: Marbella



CASA DIOCLES

Villa con 5 dormitorios, 6 baños y 2 aseos. Todas las estancias cuentan con aire acondicionado. Cuenta con vinoteca, terraza, barbacoa, espacio de juegos, piscina, gimnasio y sauna, además de un espacio de lavandería y oficina.

Ubicación: Nueva Andalucía



CASA TESALIA

Vivienda unifamiliar con 4 dormitorios, 5 baños, 1 aseo, terraza cubierta y descubierta, jardín privado, piscina, garaje para aparcar hasta 3 vehículos, espacio de cine al aire libre, gimnasio y zona de lectura.

Ubicación: Nueva Andalucía

Proyecto Villa Orquídea

09. Resumen económico

Total compra

Coste del solar	2.362.137 €	1.195€/m2
Adquisición del solar	2.200.000 €	1.113€/m2
Gastos asociados a la compra	162.137 €	82€/m2

Construcción

Costes Construcción	7.460.705 €	3.775€/m2
Costes de construcción	6.356.848 €	3.217€/m2
Costes de mobiliario y cocina	1.073.857 €	543€/m2
Costes extras post-venta	30.000 €	15€/m2

Costes Generales

Costes Generales	1.224.314 €	620€/m2
Honorarios técnicos	531.804€	269€/m2
Paisajismo	200.000€	101€/m2
Licencias y tasas	108.977€	55€/m2
Seguros y suministros	70.754€	36€/m2
Notaría, Registro	126.564€	64€/m2
Marketing	30.711€	16€/m2
Otros costes del proyecto	155.504€	79€/m2

Otros honorarios

Costes Generales	2.116.749 €	1.071€/m2
Comercialización	1.472.570 €	745€/m2
Gastos financiación	644.179 €	326€/m2

Comisión Estructuración Deuda

Comisión Estructuración	320.000 €	162€/m2
Fee Neto Urbanizae s/IVA	142.800€	72€/m2
AID y gastos legales	91.805€	46€/m2
Notaría, Gestoría, Registro	21.500€	11€/m2
Otros gastos	63.895 €	32€/m2

Gastos financieros

Gastos Financieros	446.250 €	226€/m2
Intereses préstamo Entidad Prestamista	446.250 €	226€/m2

Ingresos por venta

Ingresos netos venta	18.327.430 €	9.274€/m2
Venta villa Orquídea	19.800.000 €	10.019€/m2
Comercialización	s/ventas 8%	-1.472.570 €

Resumen financiero

Ingresos por venta	19.800.000 €
Coste del solar	-2.362.137 €
Costes Construcción	-7.460.705 €
Costes Generales	-1.224.314 €
Otros honorarios	-2.116.749 €
Comisión Estructuración	-320.000 €
Gastos Financieros	-446.250 €
BAI	5.869.845 €
>Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L (25%)	-1.467.461 €
Beneficio neto proyecto para el promotor	4.402.384 €

Estructura operación

Aportación Promotor	1.744.179 €
Aportación Socios	1.306.396 €
Aportación Inversores	1.000.000 €
Deuda entidad bancaria	4.400.000 €
Deuda inversores de Entidad Prestamista Tramo único	3.570.000 €
Contra ventas	1.463.330 €
Total aportado	13.483.905 €
Total proyecto	13.483.905 €

Deuda Inversores Entidad Prestamista

Deuda inversores Entidad Prestamista	3.570.000 €	
Tramo único - Interés tipo fijo (12,5% anual en 12 meses)	12,5%	446.250 €
Comisión Prestamistas (s/IVA)	1,39%	142.800 €
Otros costes de la financiación	4,96%	177.200 €
Coste implícito de la deuda	18,85%	766.250 €

Estudio Garantías

	Valor HET
Garantía Real de Hipoteca sobre el solar objeto de la promoción	19.800.000 €
Total Garantía Hipotecaria	19.800.000 €

Importe Invertido Promotor

Loan to Value HET*	LTV	46%	* Valor de la deuda respecto a las garantías (HET)
Loan to Total Cost*	LTC	70%	*Valor de la deuda respecto al total de costes del proyecto

Proyecto Villa Orquídea

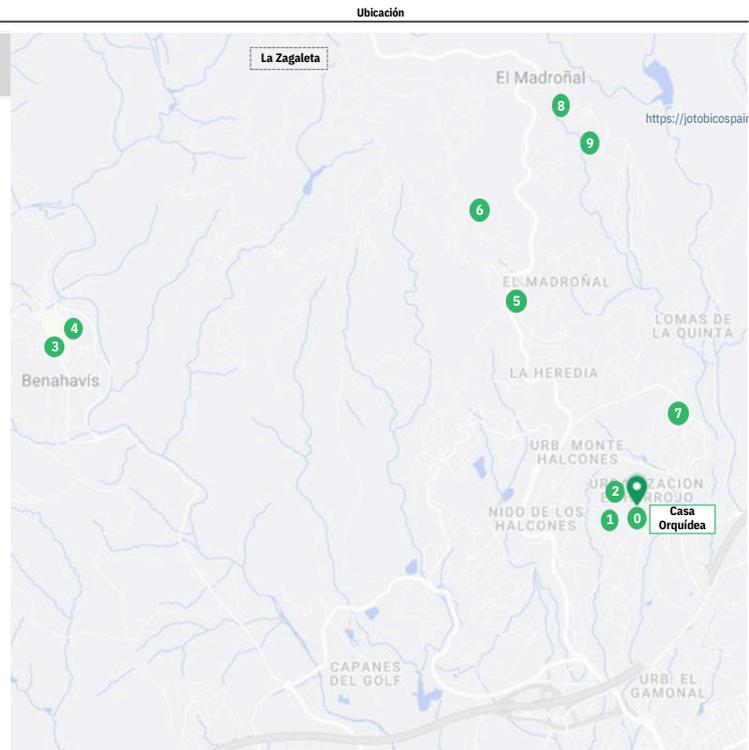
10. Timeline



Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Saldo Bop		€3.57m										
Entrada Deuda	€3.57m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort. Principal	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€3.57m
Saldo Eop	€3.57m	€0										

11. Análisis de mercado y riesgos

Área	Nombre	m2*	€	€/m2	Tipología	Dirección	Comentarios
Benahavis	0 Casa Orquídea	1.976	19.800.000 €	10.019 €	8d	Urbanización El Herrojo, 74	Villadelujocon8dormitorios,9baños,1aseoysalón-cocina. EnplantasotancuantoconpiscinainteriorYGaraje.Jardíncon piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	1 Villa en The Hills Jotobico	1.465	19.500.000 €	13.311 €	8d	The Hills, 12	Villa de lujo con 8 dormitorios, 8 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	2 Hathaway Villa en Herrojo Alto Berkshire	1.086	11.900.000 €	10.963 €	7d	Herrojo Alto	Villa de lujo con 7 dormitorios, 10 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	3 Paraiso Alto Luxurystate Villa en Alcazuz Nvoga	934	11.000.000 €	11.777 €	6d	Herrojo Alto	Villa de lujo con 16 dormitorios, 16 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	4 Nvoga Villa Amara Solvilla Villa Edén Luxurystate Villa en Benahavis	1.337	13.950.000 €	10.434 €	16d	Paraiso Alto	Villa de lujo con 12 dormitorios, 14 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	5 Luxurystate Casa Valentino Drumelia	1.339	13.500.000 €	10.082 €	12d	Paraiso Alto	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	6 Villa Elite Luxurystate Villa en Benahavis	1.466	13.500.000 €	9.209 €	12d	Los Flamíngos	Villa de lujo con 6 dormitorios, 7 baños, ascensor. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	7 Luxurystate Villa en Benahavis	958	10.900.000 €	11.378 €	8d	Herrojo Alto	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	8 Selini Drumelia Alcazuz One Knight Frank	1.735	27.500.000 €	15.850 €	6d	La Zagaleta	Villa de lujo con 7 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	9	1.380	24.750.000 €	17.935 €	8d	La Zagaleta	Villa de lujo con 6 dormitorios, 7 baños y ascensor. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	10	1.700	22.500.000 €	13.235 €	7d	La Zagaleta	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	11	1.735	22.000.000 €	12.680 €	6d	La Zagaleta	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	12	1.925	19.500.000 €	10.130 €	6d	La Zagaleta	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	13	1.380	18.000.000 €	13.043 €	8d	La Zagaleta	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	14	1.250	17.500.000 €	14.000 €	8d	La Zagaleta	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Benahavis	15	1.320	16.500.000 €	12.500 €	8d	La Zagaleta	Villa de lujo con 8 dormitorios, 9 baños. Jardín con piscina privada y vistas al mar.
Media		1.437	17.643.750	12.284			



11. Análisis de mercado y riesgos

	Significado	Impacto	Ocurrencia	Medidas Preventivas
	<i>En el contexto de este proyecto</i>	<i>Sobre el proyecto en caso de ocurrir el riesgo señalado</i>	<i>Estimación de la probabilidad de que ocurra</i>	<i>Tomadas por Urbanitae y sus socios que minimizan el riesgo de ocurrencia</i>
Riesgo promotor	Insolvencia, fraude, incompetencia del promotor (CASAS FINTECH).	Muy alto.	Baja.	El promotor de esta oportunidad es CASAS FINTECH, promotor con experiencia en el desarrollo de villas de lujo en la Costa del Sol. Es el 2º proyecto a desarrollar con CASAS FINTECH en la Plataforma. Se trata de un préstamo con garantía real hipotecaria en 2º rango, por lo que en caso de impago se ejecutaría dicha garantía y los inversores serían propietarios del activo.
Riesgo licencia	Negativa del Ayuntamiento a conceder la Licencia de Primera Ocupación o retrasos importantes en su consecución.	Alto en caso de negativa. Media en caso de retrasos.	Baja.	La promoción cuenta con Licencia de Obra y todos los permisos urbanísticos vigentes a falta de la obtención de la Licencia de Primera Ocupación (LPO) una vez finalizadas las obras. El retraso de la obtención de la LPO, podría afectar a la venta de la villa.
Riesgo construcción	Desviación en los costes de construcción.	Medio. Existe margen para absorber un potencial incremento de costes de construcción sin que afecte al repago del servicio de la deuda.	Baja por la experiencia del promotor en el desarrollo de operaciones similares y el grado de avance de la obra.	Presupuesto realizado con margen. La obra se encuentra desarrollada al ~40% y estimamos la finalización de la obra en abril 2025. Asimismo, el promotor acredita experiencia en el desarrollo de obras similares en el mismo municipio objeto de la promoción.
Riesgo precio venta	Desviación en el precio de venta sobre el estimado en el Plan de Negocio	Medio. Existe margen para absorber una potencial reducción de precios de venta sin que afecte al repago del servicio de la deuda.	Media. Este tipo de producto ya ha demostrado su atractivo comercial.	El promotor tiene experiencia en la comercialización de viviendas similares en la zona, habiendo vendido ya 9 de las 12 viviendas que ha desarrollado.
Riesgo retraso en la venta	Retrasos en la venta respecto al plazo contemplado en el Plan de Negocio.	Muy alto en caso de retrasos superiores a 24 meses.	Baja.	La experiencia del promotor en la zona indica que las viviendas suelen venderse en un plazo de 6 - 12 meses una vez finalizada la obra, consiguiendo incluso en algunos casos la venta de la vivienda durante el desarrollo del proyecto, sin estar terminada. El préstamo de Urbanitae contempla una extensión hasta el mes 24, incluyendo un período para la venta del activo (una vez terminado) superior a 18 meses (se estima que la obra finalice en 3 - 4 meses desde la concesión del préstamo).

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por BizNexus Consulting en base a información disponible proporcionada por el promotor, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni BizNexus Consulting ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros. Los proyectos de financiación participativa publicados por BizNexus Consulting en su Sitio Web no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto, toda la información facilitada por el promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos. Este Documento no constituye un informe legal ni fiscal. Los destinatarios del mismo deberán consultar con sus propios asesores legales y fiscales. Este Documento tiene carácter confidencial y se destina a efectos informativos de inversores interesados en el proyecto