ABAUCO - Bellas Vistas

FRANÇAIS ENGLISH ESPAÑOL

CLUBFUNDING



MADRID - BELLAS VISTAS

Projet présenté par

SAS EQUITY x ABAUCO GROUP

- Investissement en Equity
- TRI cible de 15%

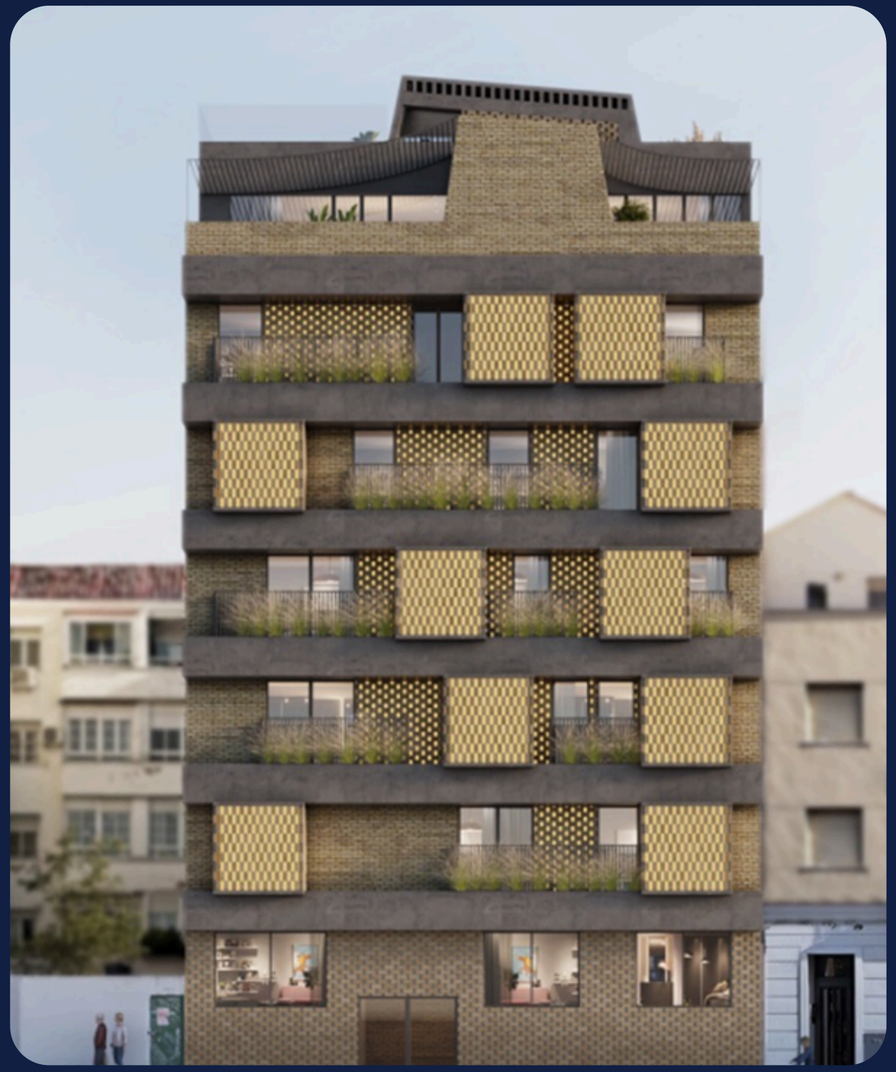
Synthèse de l’analyse

DESCRIPTION

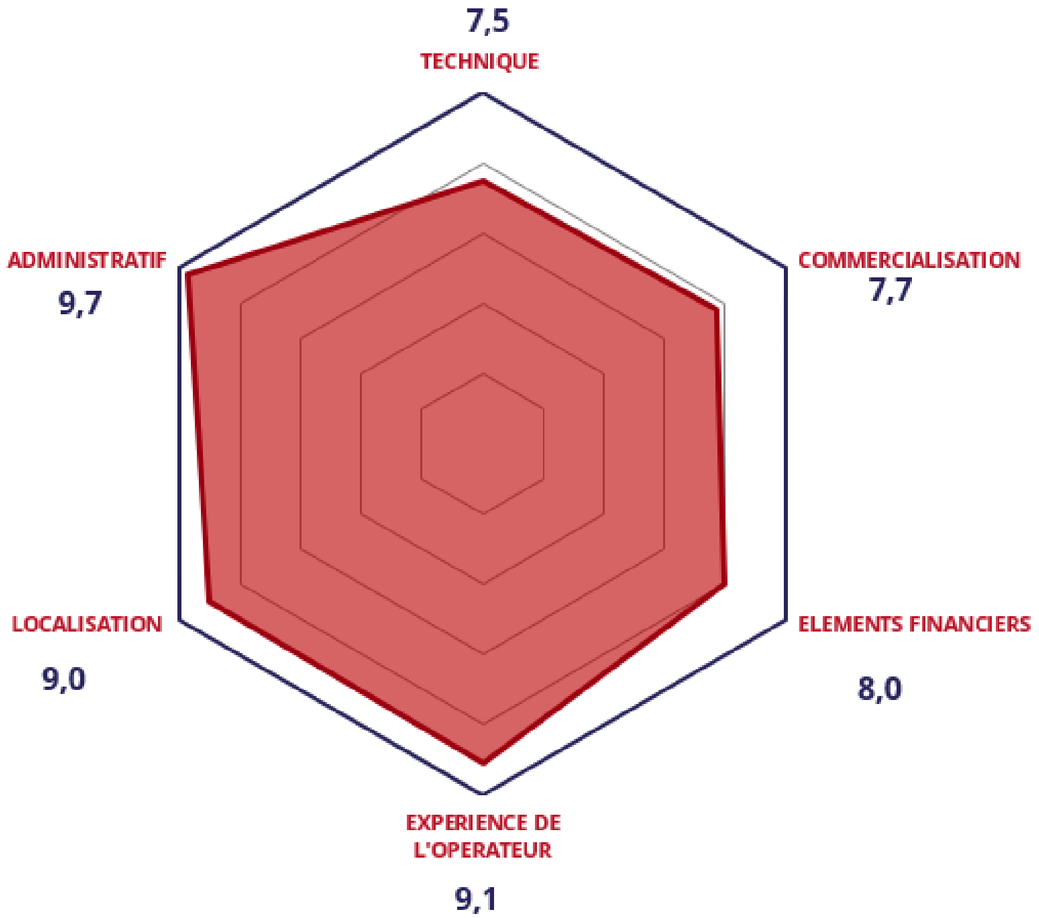
Financement en Equity d’un projet de promotion résidentielle à Madrid (Espagne)

CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME

- **Acquisition** d’un terrain logeant un immeuble de 3 étages, d’une surface totale de 1 443 m² pour **1,8M€** soit **1 247€/m²**
- Réalisation de **travaux** de démolition de l’existant et de construction d’un immeuble de sept étages avec **20 appartements de haut standing** ainsi qu’une piscine et une salle de sport dans les parties communes, pour une enveloppe travaux s’élevant à **2,4M€** soit **1 686€/m²**
- **Revente** à la découpe des lots pour un chiffre d’affaires total de **7,463K€** soit **5 174€/m²**



Synthèse de l’analyse



POINTS FORTS

- Groupe expérimenté et spécialisé dans l’immobilier résidentiel en Espagne
- TRI cible de 15%
- Quartier résidentiel de Tetuan, attractif pour les jeunes professionnels et étudiants

POINTS D’ATTENTION

- Risque technique et de commercialisation
- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle du capital

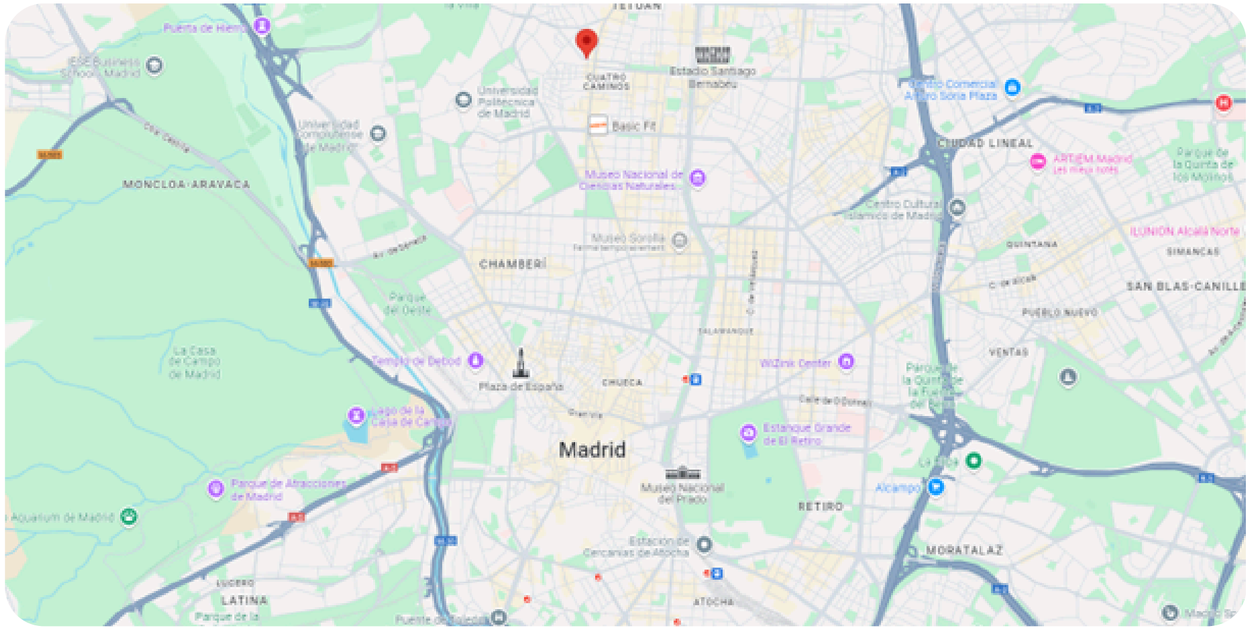
L’actif

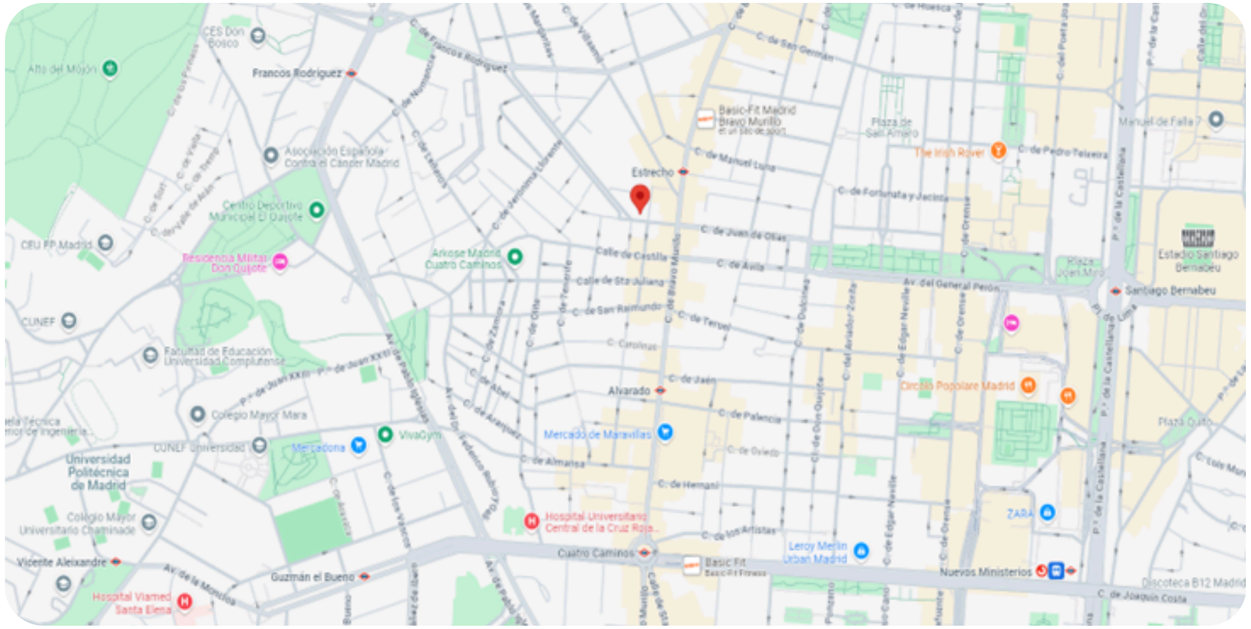
LOCALISATION

L’actif se situe au **16 Calle Navarra à Madrid** :

- Quartier résidentiel de Tetuan (zone Bellas Vistas)
- A proximité des transports en commun
- 20 minutes à pied du Stade Santiago Bernabéu
- 10 min en voiture du quarter d’affaires Azca

La zone Bellas Vistas est un quartier particulièrement attractif pour de jeunes professionnels ou étudiants en raison de sa proximité aux zones d’affaires comme Azca (zone financière), de Paseo de la Castellana ainsi que des Universités





L’actif

PRÉSENTATION DE L’ACTIF

- L’actif actuel est un bâtiment de trois étages qui abritait anciennement une maison d’hôte, nommée “Pension Navarra”.
- La fermeture de cet établissement est une condition suspensive à l’achat de l’actif, il sera donc bien libre de toute occupation à l’acquisition.
- Cette parcelle est soumise à une protection patrimoniale (Bien d’Intérêt Culturel) faisant partie de l’Environnement de l’Eglise de San Francisco de Sales dont certaines conditions sont à respecter, notamment concernant la façade l’immeuble
- L’acquisition devrait intervenir d’ici fin 2024 au prix de 1,8M€
- Après démolition de l’existant le programme représentera un immeuble résidentiel de 20 appartements haut de gamme





Les travaux





DETAIL DES TRAVAUX

Ce projet de promotion consiste en la création de 20 logements (T1 et T2) avec une enveloppe travaux prévue à hauteur de **2,4M€ soit 1 686€/m²** (en considérant la surface pondérée)
L'actif sera un immeuble en R+7 avec un sous-sol réparti comme suit :

- **Niveau -1** : Caves, local à vélos et salle de sport - Ce niveau donne sur cour ce qui procure un éclairage naturel
- **RDC:** Accès à l'immeuble avec hall d'entrée + 3 appartements avec patio privatif
- **Etage 1 à 5 :** 3 appartements à chaque étage qui ne différent uniquement par l'agencement des balcons et des fenêtres pour améliorer la façade extérieure du bâtiment
- **Etage 6** : 2 appartements avec 2 terrasses chacune ainsi qu'une petite piscine privative
- **Etage 7** : Plus petit espace comprenant une piscine commune avec solarium ainsi qu'un espace destiné à accueillir une partie des installations communes de l'immeuble

La durée des travaux prévue est de 24 mois.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Tous les accords administratifs nécessaires ont été obtenus pour le projet. Il reste à recevoir le rapport de la CLPH de la Communauté de Madrid. Bien qu'aucun refus ne soit attendu, cette étape dépend du traitement administratif. La demande a été déposée il y a 5 mois, le délai moyen de réponse étant d'environ 6 mois.
- La licence (permis de construire en France) est accordée de droit si les règles cadastrales et patrimoniales sont respectées.

Le projet

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type	Etage	Surface extérieure	Surfaces pondérées (m²)	Prix de vente	€/m²
1	T1	RDC	OUI	88	350 000	3 965
2	T1	RDC	OUI	67	320 000	4 763
3	T1	RDC	OUI	85	345 000	4 050
4	T1/T2	1	OUI	84	375 000	4 457
5	T2	1	OUI	68	355 000	5 192
6	T1	1	OUI	75	319 000	4 232
7	T1/T2	2		62	323 000	5 222
8	T2	2	OUI	68	363 000	5 331
9	T1	2	OUI	67	319 000	4 756
10	T1/T2	3		62	331 000	5 352
11	T2	3	OUI	71	371 000	5 208
12	T1	3	OUI	65	348 000	5 382
13	T1/T2	4		62	339 000	5 481
14	T2	4	OUI	70	379 000	5 397
15	T1	4		65	355 000	5 481
16	T1/T2	5		62	347 000	5 610
17	T2	5	OUI	67	387 000	5 741
18	T1	5	OUI	68	365 000	5 393
19	T1	6	OUI	89	450 000	5 052
20	T1	6	OUI	96	485 000	5 032
Total appartements				1 443	7 226 000	5 009
Total caves	20				237 555	
CA total				**1 443**	**7 463 555**	**5 174**

En louant à 26€/m² par mois (tranche haute locative de marché), le taux de rendement potentiel serait de 6% pour un investisseur
Les locations oscillent entre 1 350€/mois à 1 500€/mois environ dans ce quartier

A noter : L'opérateur attend l'obtention du rapport CLPH pour commencer la commercialisation des appartements

Le marché

VISION GENERALE

Vente

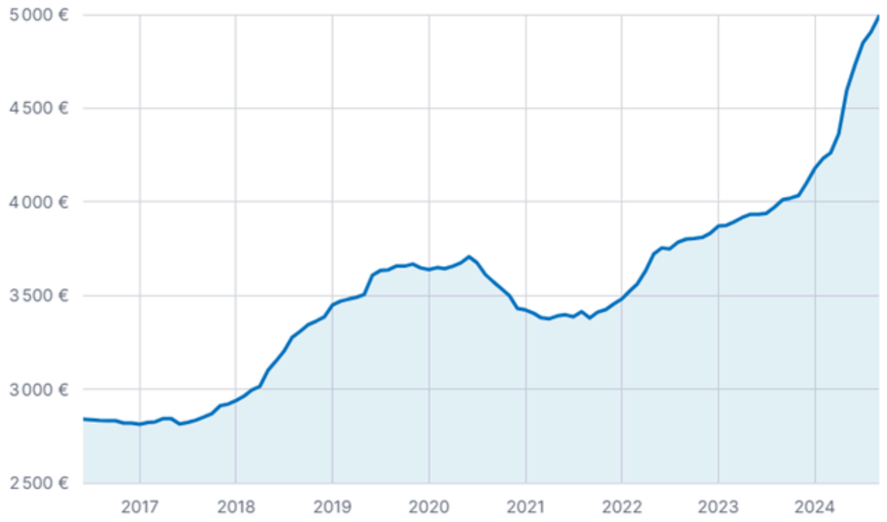
4 993 €/m²

de 2 099 €/m² à 8 053 €/m²

Location

23,78 €/m²

de 14,21 €/m² à 26,37 €/m²



Source : Indomio.es

Le marché

ANALYSE DU MARCHE - OFFRES ACTUELLES



Prix au m² = 5 518€



Prix au m² = 4 795€



Prix au m² = 6 270€



Prix au m² = 6 450€

Les comparables suivants concernent des appartements vendus également dans des projets neufs et à proximité du projet que nous présentons
Les prix de revente de notre actif se situent dans les moyennes que nous trouvons sur le marché pour des appartements avec un standing similaire

Le projet

BILAN FINANCIER

	Prix HT *(en €)*	Prix au m² (en €)
Chiffre d'affaires	**7 463 555**	**5 174**
Prix d'acquisition	**1 772 400**	**1 481**
Amenagement du terrain	**-**	**-**
Travaux	**2 431 802**	**1 686**
Honoraires techniques	**257 385**	**201**
Honoraires de gestion	**250 000**	**374**
Honoraires de commercialisation	**288 907**	**200**
Divers et imprévus	**329 672**	**250**
Frais bancaire	**189 500**	
Frais financiers	**346 580**	**198**
Prix de revient	**5 676 746**	**4 673**
Marge de l'opération	**1 786 810**	**1 239**
% du CA	*24%*	
Fiscalité	474 280	
Marge nette de fiscalité	**1 312 530**	
% du CA	*18%*	

A noter: la TVA n'a pas d'impact sur la marge. Pour simplifier le bilan de l'opération nous vous présentons les montants HT

RENTABILITÉ INVESTISSEURS

TRI & Répartition

Quote-part de marge reversée à l'opérateur	
Dès TRI net >	15,0%
Quote-part de marge pour fonds de garantie	10,0%
Quote-part de marge pour l'opérateur de	80,0%

% pour les investisseurs après TRI prioritaire : *10,0%*

TRI net Investisseur ClubFunding	**15,53%**

TABLE DE CAPITALISATION PREVISIONNELLE

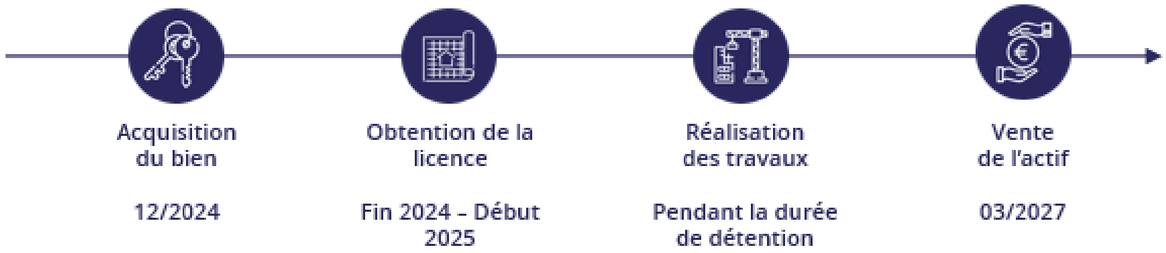
Associés	Taux de participation au K	K	Prêts intragroupes
ABAUCO SL	10%	300 €	249 700 €
CF EQUITY 17	45%	1 350 €	1 748 650 €
PALLADIUM VII	45%	1 350 €	498 650 €
Total	100%	3 000 €	2 497 000 €

Le projet

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Crédit bancaire	3 176 746 €	56%
Emission CFE17	1 750 000 €	31%
PALLADIUM VII	500 000 €	9%
Fonds propres opérateur	250 000 €	4%
Prix de revient	**5 676 746 €**	

CALENDRIER



FINANCEMENT BANCAIRE

- L'opérateur fera appel à un financement bancaire de 3M€ pour la suite du projet, à ce titre, plusieurs propositions de financement ont déjà été reçues
- Ce financement interviendra post-acquisition conformément à la pratique en Espagne



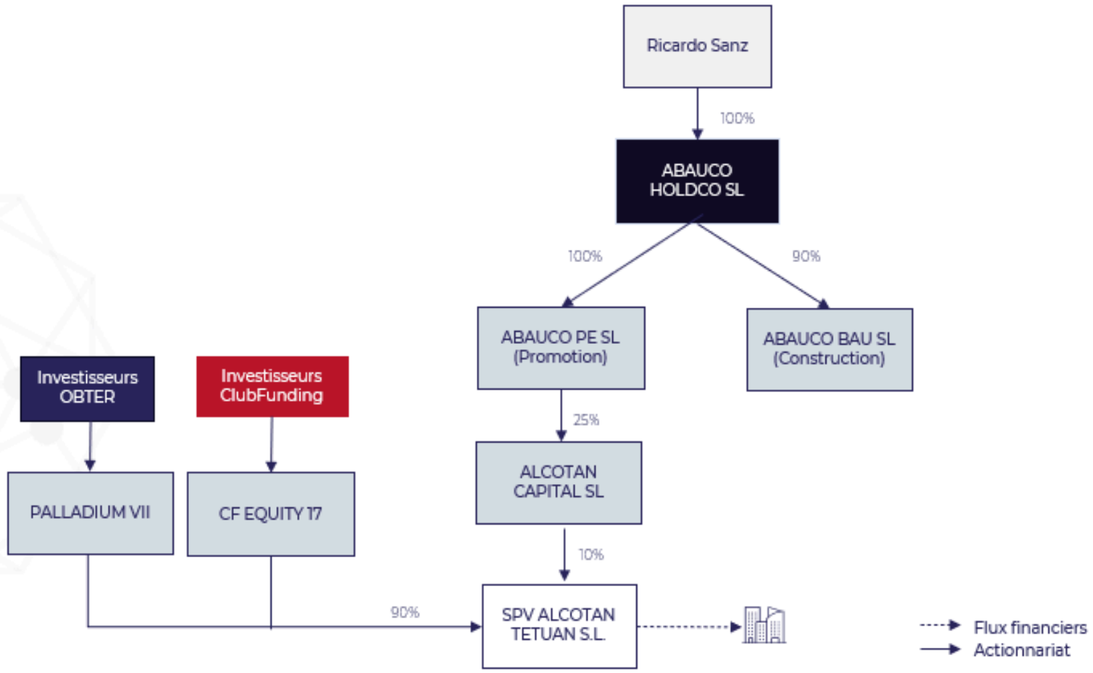


La société

FICHE D'IDENTITÉ

Société Opérateur	ABAUCO PE SL
Activité	Promotion immobilière
Localisation	Calle de Sagasta 18, Madrid
Date de création	2021
Société Projet	SPV ALCOTAN TETUAN S.L créé pour la réalisation de cette opération
Localisation	A confirmer
Représentant légal	Ricardo Sanz Mediero
Date de création	2024
Fonds propres investis par les associés	• Apport en fonds propres dans le cadre du financement de l'opération : 250K€ • Le montant investi par CF EQUITY 17 est à hauteur de 1 750 000€
Répartition des bénéfices	• Le TRI est réparti entre CFE17 et PALLADIUM VII, avec une priorité sur la marge jusqu'à obtenir un TRI cible de 15% annuel net de fiscalité puis 10% de la marge résiduelle également répartie entre CFE17 et PALLADIUM VII • Asset manager et associé, la ABAUCO PE SL, qui après distribution de la marge prioritaire, percevra 80% du reliquat
Présentation de l'associé	• Le groupe ABAUCO possède une vaste expérience nationale et internationale dans les domaines du développement immobilier, de la recherche et l'achat d'actifs jusqu'à leur financement, structuration, planification, construction et vente • Créé en 2021 le groupe est spécialisé dans la promotion de projets résidentiels et hôteliers et réalise principalement des opérations en Espagne

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



Le dirigeant

RICARDO SANZ MEDIERO



- Ricardo est l'un des associés fondateurs du Groupe ABAUCO
- Il détient à 100% la holding du groupe

- Il possède une vaste expérience de plus de 17 ans dans le développement de projets immobiliers dans des pays comme l'Allemagne, la République Tchèque, la Hongrie, la Roumanie et l'Espagne

- Le volume d'investissement des projets développés dépasse les 600M€

- Il a notamment été impliqué dans le conseil et la structuration de projets représentant plusieurs centaines de millions d'euros

Track record

EXEMPLES DE PROJETS EN COURS

SANTA HORTENSIA 58
MADRID



Projet de promotion résidentiel de 25 logements. Livré ce mois-ci

Coûts : 13,7M€
Revenus : 16,1M€
CA du Groupe Abauco : 3,7M€

LOS BERMEJALES
SEVILLE



Projet de promotion résidentiel à Séville. En attente de permis

Coûts : 13M€
Revenus : 17 M€
CA société de promotion : 500K€
CA société de construction : 7,5M€

NARVAEZ
MADRID



Projet de promotion résidentiel de 14 logements. Processus de démolition va commencer

Coûts : 12M€
Revenus : 16,5M€
CA société de promotion : 960K€
CA société de construction : 3,2M€

ALCOTAN ZABALA
MADRID



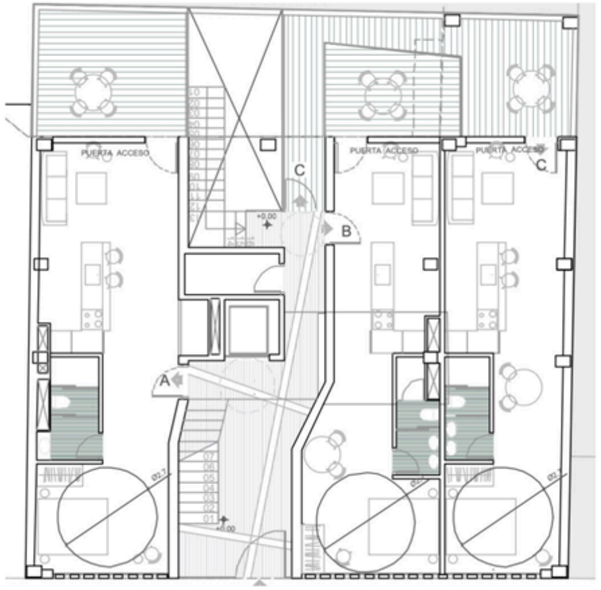
Projet de promotion résidentiel de 12 logements. En attente de permis

Coûts : 4,7M€
Revenus : 6,2M€
CA société de promotion : 360K€
CA société construction : 2,4K€

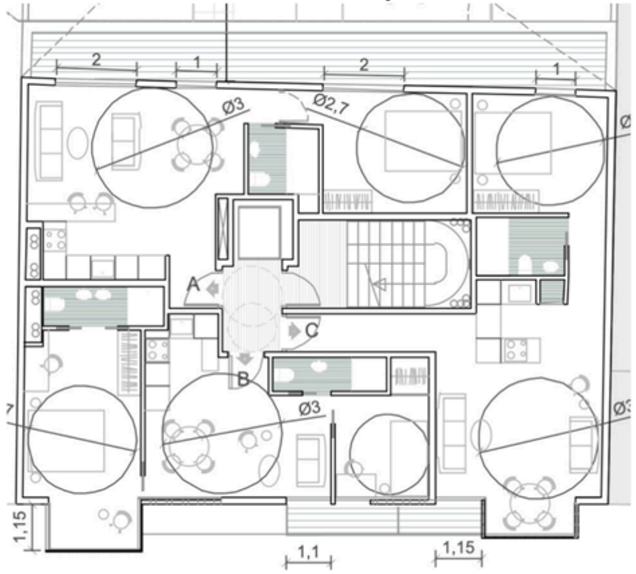
Annexe : plans

PLANS PROJETÉS DU PROJET

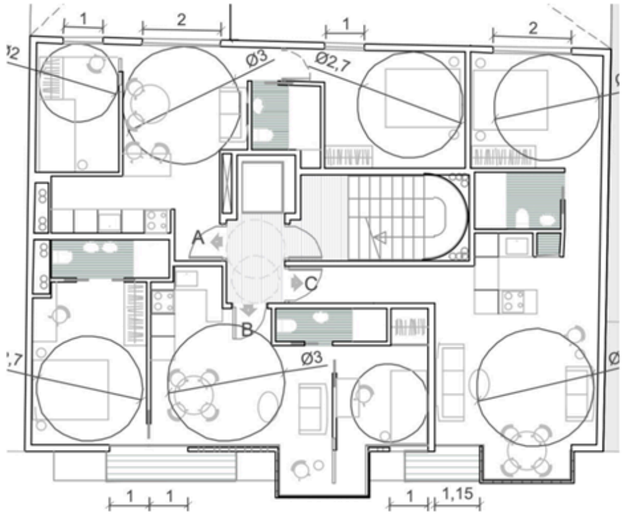
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO 2 viviendas de 1D y 1 de 2D



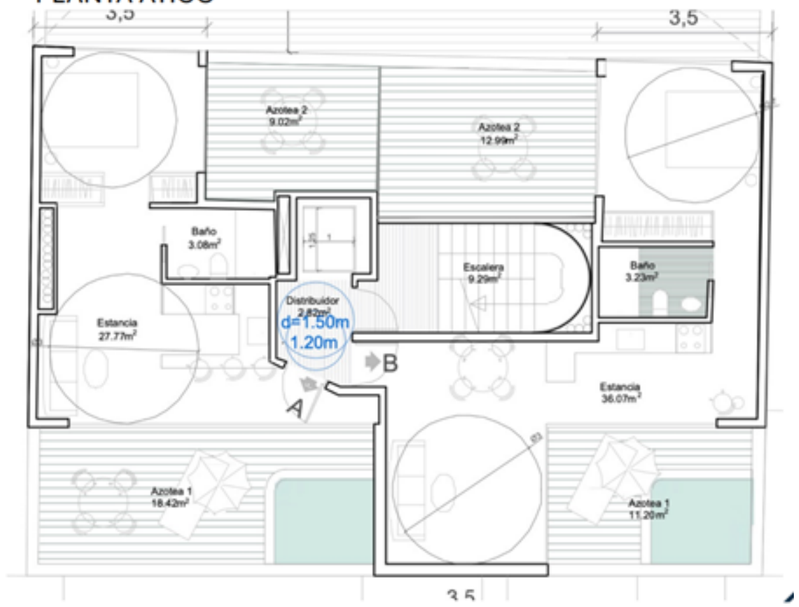
PLANTA TIPO 1 vivienda de 1D y 2 de 2D



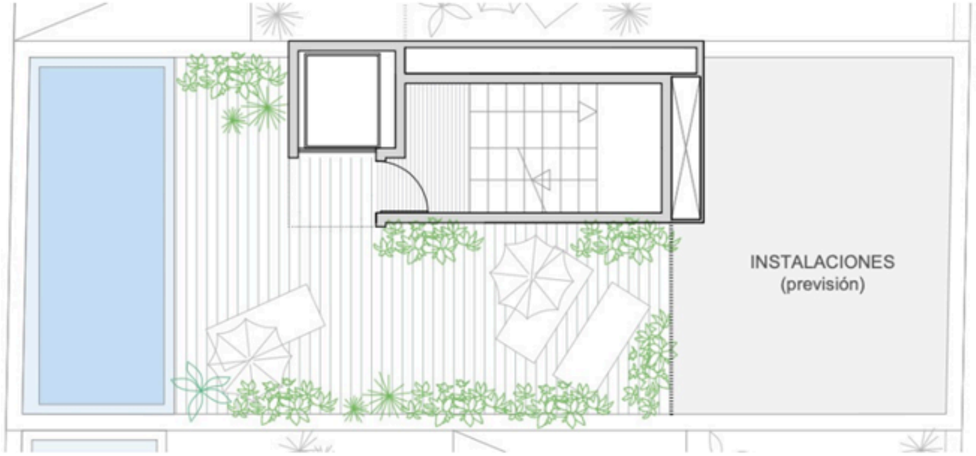
Annexe : plans

PLANS PROJETÉS DU PROJET

PLANTA ÁTICO



CUBIERTA



Annexe : Avertissement

Avertissement : le pacte d'associés de la société porteur de projet SPV Alcotan Tetuan (le "Porteur de Projet") comportera notamment une clause de répartition préférentielle du prix de cession du Bien Immobilier dont l'exemple d'application chiffrée est le suivant :

Prix de vente	**7 463 555 €**
Remboursement crédit bancaire	3 176 746 €
Remboursement prêt participatif CF EQUITY 17	1 748 650 €
Remboursement prêt participatif PALLADIUM VII	498 650 €
Remboursement prêt participatif ABAUCO	249 700 €
Remboursement capital initial	3 000 €
Fiscalité	474 280 €
Marge nette	1 312 530 €
Marge CF EQUITY & PALLADIUM pour verser du 15% net	941 613 €

Relicat à se partager	367 916 €
80% pour ABAUCO	294 333 €
10% pour CF EQUITY 17 & PALLADIUM VII	36 792 €
10% pour Clubfunding	36 792 €

Etant précisé qu'il ne s'agit que d'une simulation chiffrée pouvant significativement être modifiée au moment de la vente du Bien Immobilier ou de la cession des titres du Porteur de Projet. Ce mécanisme de répartition préférentielle du prix de cession du Bien Immobilier ne protège pas l'Investisseur de potentielles pertes sur le montant investi au moment de la vente du Bien Immobilier ou de la cession des titres du Porteur de Projet

CLUBFUNDING

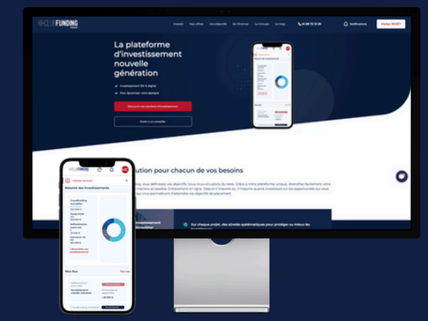
Contactez-nous

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

Rendez-vous sur

www.clubfunding.eu



ClubFunding® est un Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) agréé et régulé par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro FP-2023-40 – SAS au capital social de 125 000 euros – RCS Paris 807 764 980 – Siège social : 19 rue Cambacérès 75008 Paris.

AVERTISSEMENT : Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité. Cette présentation est à caractère purement informatif. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement.



MADRID - BELLA VISTAS

Project submitted by

SAS EQUITY X ABAUCO GROUP

- Equity Investment
- Target Internal Rate of Return of 15%

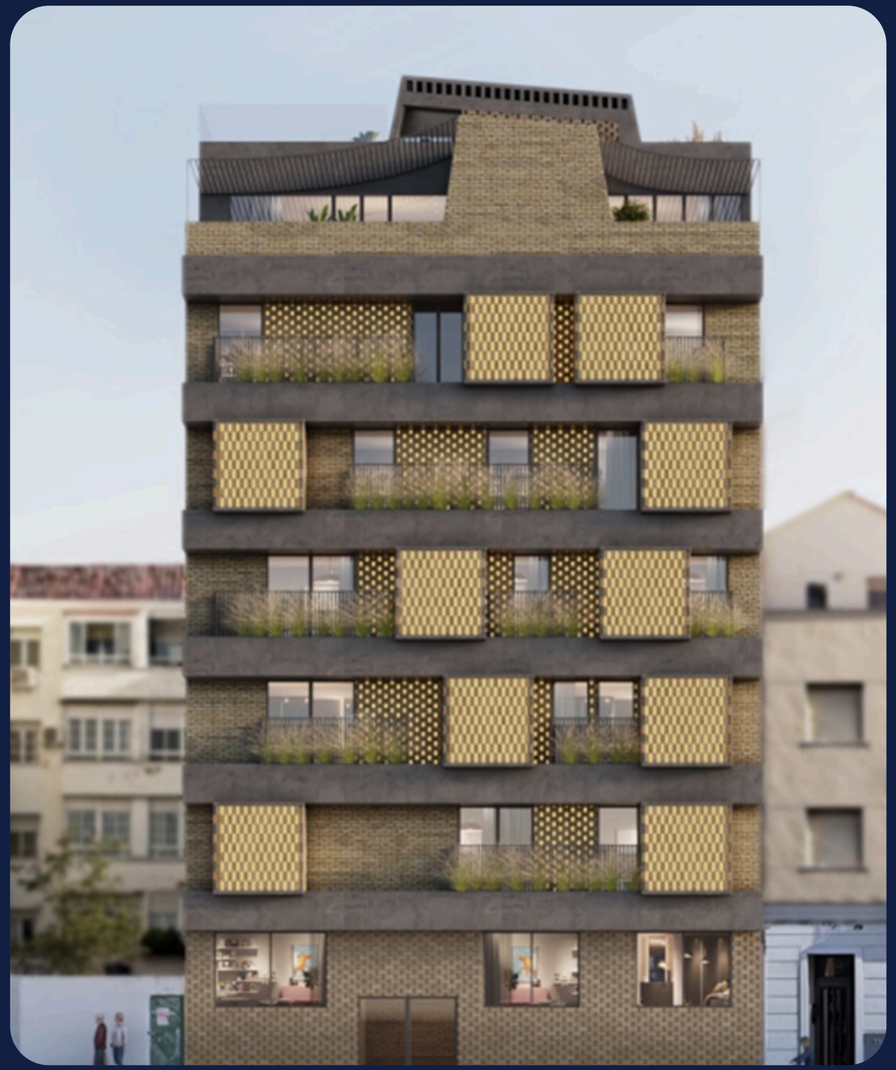
Summary

DESCRIPTION

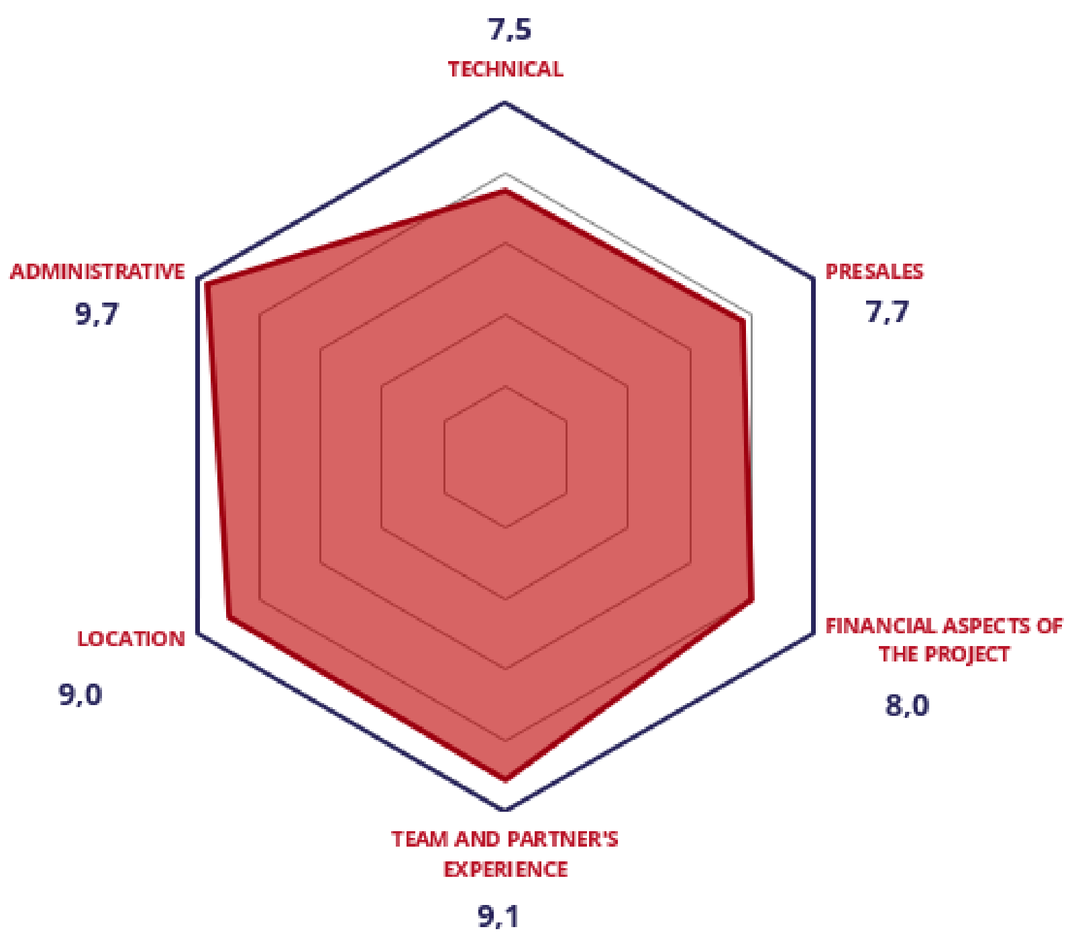
Equity financing for a residential development project in Madrid, Spain

PROGRAM FEATURES

- Acquisition of a land housing a three-storey building of a total area of 1,443 sqm for €1.8 million (€1,247/sqm)
- Demolition of the existing structure and construction of a seven-storey building with 20 luxury apartments, along with a swimming pool and a gym in the common areas for a total cost of €2.4 million (€1,686/sqm)
- Resale of the lots for €7.463K (€5,174sqm)



Summary



STRENGTHS

- Experienced group specializing in residential real estate in Spain
- Target Internal Rate of Return of 15%
- Tetuan residential district, attractive to young professionals and students

CHALLENGES

- Technical and marketing risks
- Liquidity risk
- Risk of total or partial loss of capital

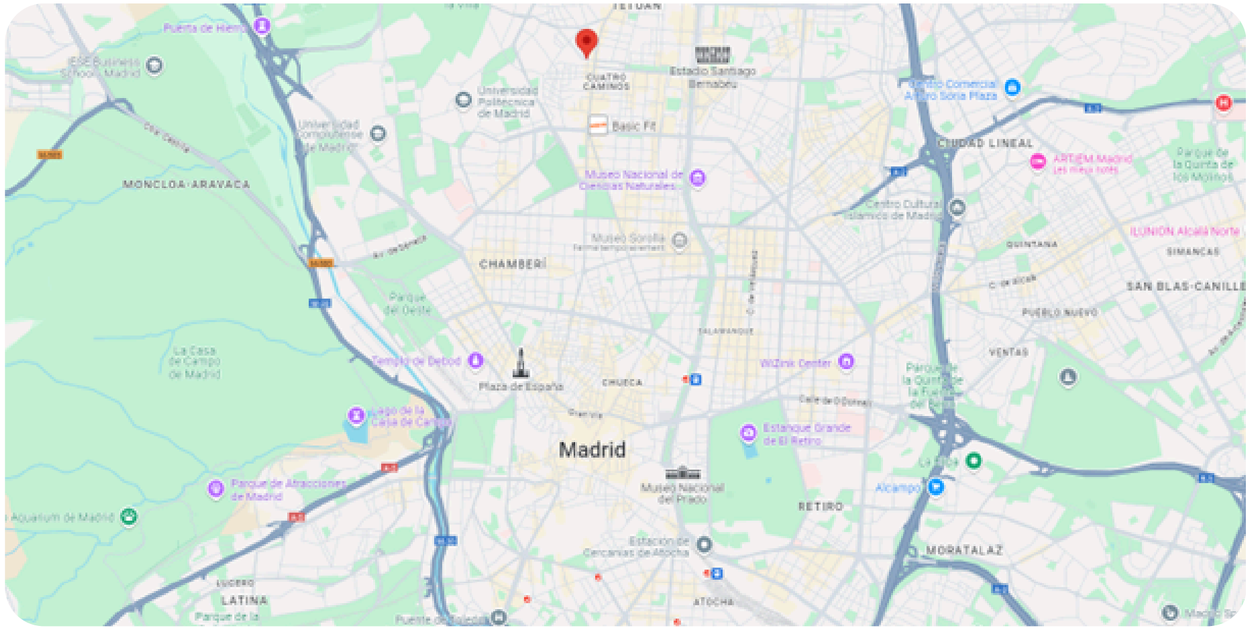
Asset description

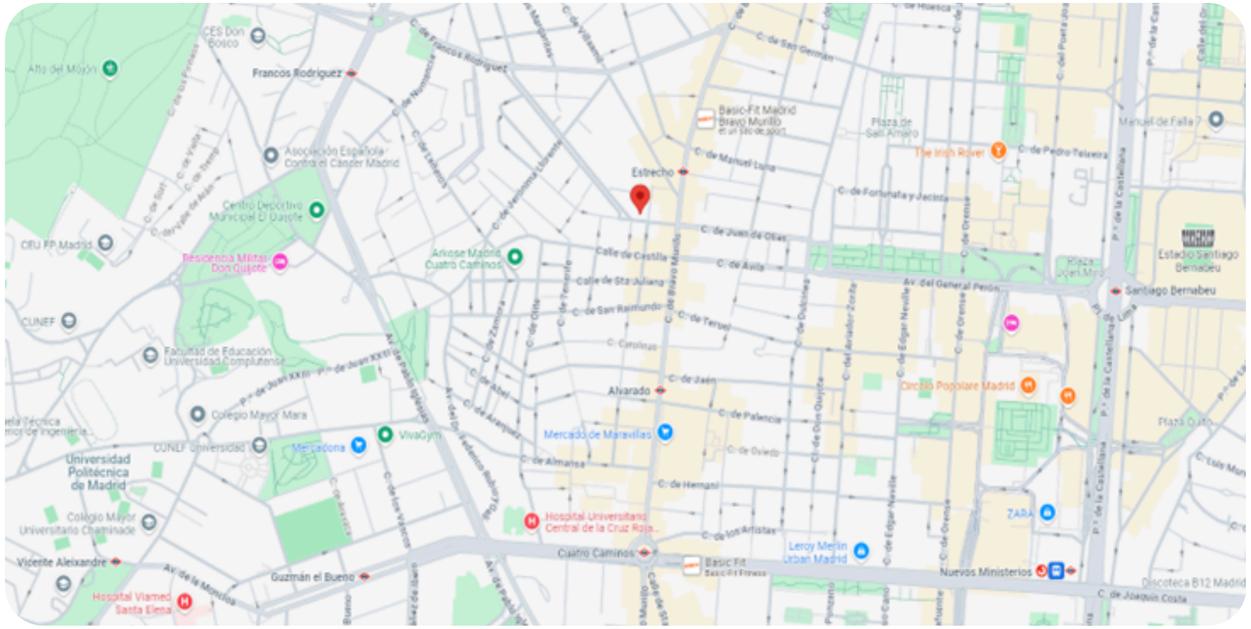
LOCATION

The asset is located at 16 Calle Navarra in Madrid, Spain :

- Tetuan residential district (Bellas Vistas zone)
- Close to public transportation
- 20-minute walk to Santiago Bernabéu Stadium
- 10-minute drive to the Azca business district

The Bellas Vistas area is particularly attractive for young professionals and students, thanks to its close proximity to business districts such as Azca (financial hub), Paseo de la Castellana, and the universities





Asset description

ASSET PRESENTATION

- The asset, in its current state, is a three-storey building which previously operated as a guest house known as “Pension Navarra”
- The closure of this establishment is a prerequisite to the purchase of the asset; consequently, it will be unoccupied upon acquisition
- This parcel of land is subject to heritage protection (Property of Cultural Interest) as part of the Church of San Francisco de Sales, with certain conditions to be met, particularly regarding the building's facade
- The acquisition is expected to take place by the end of 2024 at a price of €1.8 million
- Following the demolition of the existing structure, the project will feature a residential building of 20 high-end apartments





Project





WORK DETAILS

This development project involves the creation of 20 apartments (T1 and T2) with a projected work budget of **€2.4 million (€1,686/sqm)**. The property will be a seven-storey building featuring a basement distributed as follows:

- **Basement:** Cellars, bicycle storage, and gym - This level overlooks the courtyard, providing natural lighting
- **Ground floor:** building access through an entrance hall + 3 apartments, each with a private patio
- **Floors 1 to 5:** 3 apartments on each floor, differing only in the arrangement of balconies and windows to enhance the building's exterior facade
- **Floor 6:** 2 apartments, with two terraces each and a small private swimming pool
- **Floor 7:** A compact area featuring a communal swimming pool with a solarium, along with a space to house some of the building’s communal facilities

The planned construction period is 24 months

ADMINISTRATIVE AUTHORIZATIONS

- All the necessary administrative agreements have been secured for the project. We have yet to obtain the report from the CLPH of the Community of Madrid. Although no refusal is expected, this stage depends on administrative processing. The application was submitted 5 months ago, with an average response time of approximately 6 months
- The license (equivalent to building permit in France) is granted by right if the cadastral and property regulations are respected

Project

MARKETING & SALES GRID

Lot	Type	Floor	Exterior surface	Weighted surfaces (sqm)	Price	€/sqm
1	T1	Basement	YES	88	350 000	3 965
2	T1	Basement	YES	67	320 000	4 763
3	T1	Basement	YES	85	345 000	4 050
4	T1/T2	1	YES	84	375 000	4 457
5	T2	1	YES	68	355 000	5 192
6	T1	1	YES	75	319 000	4 232
7	T1/T2	2		62	323 000	5 222
8	T2	2	YES	68	363 000	5 331
9	T1	2	YES	67	319 000	4 756
10	T1/T2	3		62	331 000	5 352
11	T2	3	YES	71	371 000	5 208
12	T1	3	YES	65	348 000	5 382
13	T1/T2	4		62	339 000	5 481
14	T2	4	YES	70	379 000	5 397
15	T1	4		65	355 000	5 481
16	T1/T2	5		62	347 000	5 610
17	T2	5	YES	67	387 000	5 741
18	T1	5	YES	68	365 000	5 393
19	T1	6	YES	89	450 000	5 052
20	T1	6	YES	96	485 000	5 032
Total apartments				1 443	7 226 000	5 009
Total cellars	20				237 555	
Total sales				**1 443**	**7 463 555**	**5 174**

If rented at €26/sqm/month (high end of the rental market), the potential rate of return would be 6% for an investor. Rents range from around €1 350/month and €1 500/month in this district

Please note that the operator is awaiting the CLPH report before starting to market the apartments

Marketplace

MARKET ANALYSIS PREVIEW

Sales

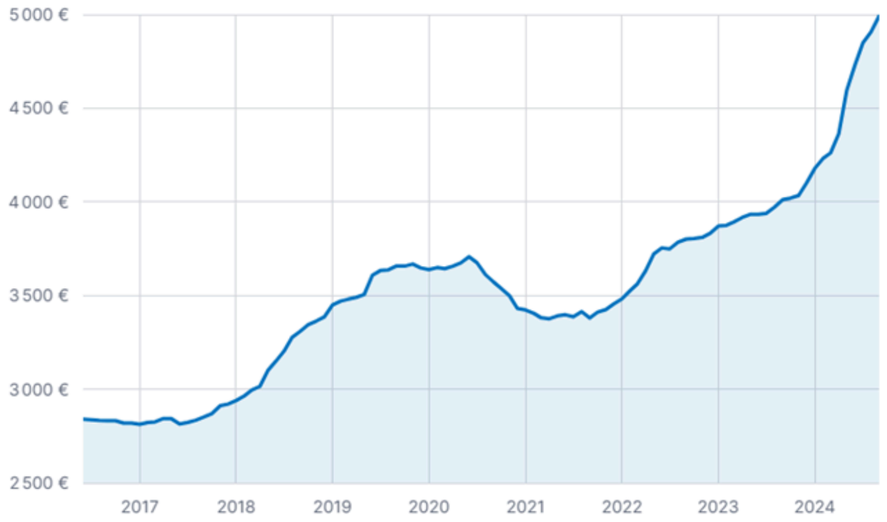
€4 993/sqm

from €2 099/sqm to €8 053/sqm

Rental

€23,78/sqm

from €14,21/sqm to €26,37/sqm



Indomio.es

Marketplace

MARKET ANALYSIS - CURRENT OFFERS



€5 518/sqm



€4 795/sqm



€6 270/sqm



€6 450/sqm

The following comparables are for apartments that have also been sold in new developments and are near to the project we are presenting. The resale prices of our assets align with the market averages for apartments of a similar standard.

Project

PROFITABILITY

	Price excl. Tax (€)	€/sqm
Revenue	**7 463 555**	**5 174**
Acquisition price	**1 772 400**	**1 481**
Construction costs	**2 431 802**	**1 686**
Technical fees	**257 385**	**201**
Management fees	**250 000**	**355**
Marketing fees	**288 907**	**200**
Miscellaneous and Contingencies	**329 672**	**250**
Financial costs	**346 580**	**198**
Cost price	**5 676 746**	**4 655**
Profit Margin on operation	**1 786 810**	**1 239**
% of revenue	*24%*	
Taxes	474 280	
Net profit Margin after Taxes	**1 312 530**	
% of revenue	*18%*	

Please note that VAT has no impact on the margin. To simplify the balance sheet of the operation, we present the amounts before VAT

INVESTOR RETURNS

IRR & Distribution

Share of margin allocated to the operator	
As soon as IRR >	15,0%
Share of margin for Clubfunding	10,0%
Share of margin for the operator	80,0%

% for investors after priority IRR : *10,0%*

Net IRR for Clubfunding investor	**15,53%**

PROJECTED CAPITALIZATION TABLE

Partners	Equity Participation Rate	Equity (K)	Intragroup loans
ABAUCO SL	10%	300 €	249 700 €
CF EQUITY 17	45%	1 350 €	1 748 650 €
PALLADIUM VII	45%	1 350 €	498 650 €
Total	100%	3 000 €	2 497 000 €

Project

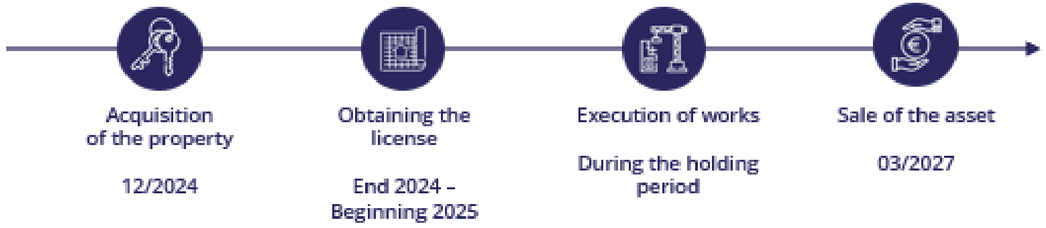
PROJECTED FINANCING TABLE

Bank loan	3 176 746 €	56%
Clunbfunding bond issue	1 750 000 €	31%
Palladium VII	500 000 €	9%
Operator's Equity Contribution	250 000 €	4%
Total cost price	**5 676 746 €**	

BANK FINANCING

- The operator will seek bank financing of €3 million to continue the project, and several financing proposals have already been submitted
- This financing will occur following the acquisition, in accordance with established practices in Spain

CALENDAR





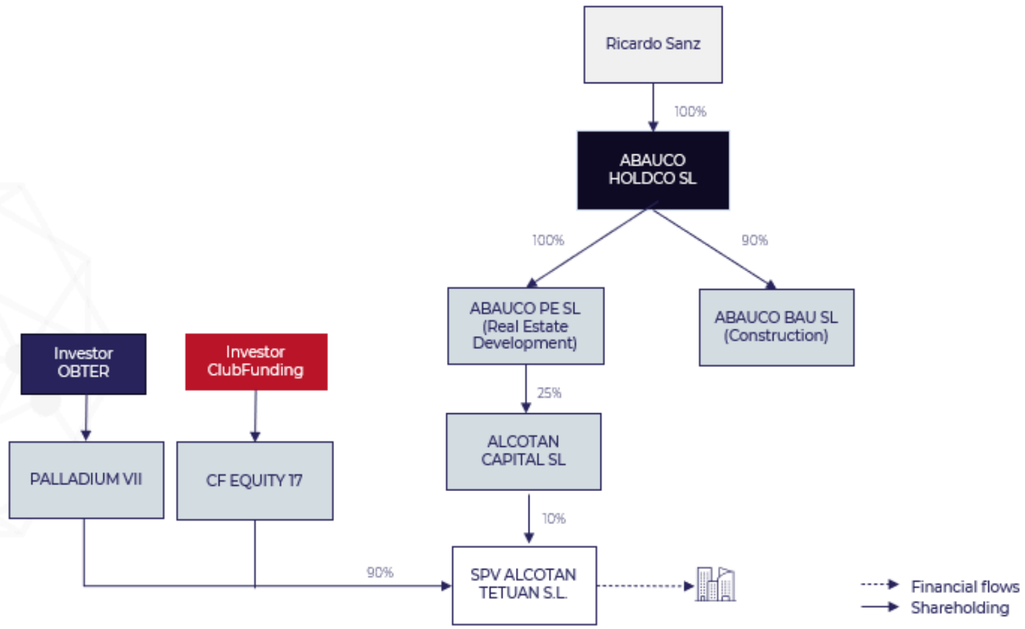


Corporate

CORPORATE IDENTITY

Operating Corporation	ABAUCO PE SL
Activity	Real estate development
Localisation	18 Sagasta Street, Madrid
Creation date	2021
Project Corporation	SPV ALCOTAN CAPITAL S.L established for the execution of this operation
Localisation	To be determined
Legal Representative	Ricardo Sand Mediero
Creation date	2024
Equity contributed by partners	• Equity contribution as a component of the operation's financing: €250K • The investment amount by CF EQUITY 17 is 1 750 000€
Profit distribution	• CF EQUITY 17 and PALLADIUM VII prioritize the margin until achieving a target IRR of 15% annually, net of tax, followed by a distribution of 10% of the remaining amount • Asset manager and partner, ABAUCO PE SL, will receive 80% of the remaining amount after the distribution of the priority margin
Introduction of the partner	• ABAUCO Group possesses extensive national and international expertise in real estate development, encompassing the search and acquisition of assets, as well as their financing, structuring, planning, construction, and sale • Established in 2021, the group focuses on the promotion of residential and hotel projects, primarily conducting operations in Spain

ORGANIZATIONAL CHART



Top management

RICARDO SANZ MEDIERO



- Ricardo is a founding partner of the ABAUCO Group
- He possesses complete ownership of the group's holding company

- He has over 17 years of extensive experience in developing real estate projects across countries including Germany, the Czech Republic, Hungary, Romania, and Spain

- The investment volume of the developed projects amounts to €600 million

- He has participated in the consulting and structuring of projects valued at several hundred million euros

Track record

EXAMPLES OF EXISTING PROJECTS

HOLY HORTENSIA 58
MADRID



Residential development project comprising 25 housing units. Completed this month

Costs: €13.7 million
Revenues: €16.1 million
Abauco Group turnover: €3.7 million

THE BERMEJALES
SEVILLE



Residential development project in Seville. Awaiting permits

Costs: €13 million
Revenues: €17 million
Promotion company turnover: €500K
Construction company turnover: €7.5 million

NARVAEZ
MADRID



Residential development project comprising 14 housing units. The demolition process is set to commence

Costs: €12 million
Revenues: €16.5 million
Promotion company turnover: €960K
Construction company turnover: €3.2 million

ALCOTAN SPREAD
MADRID



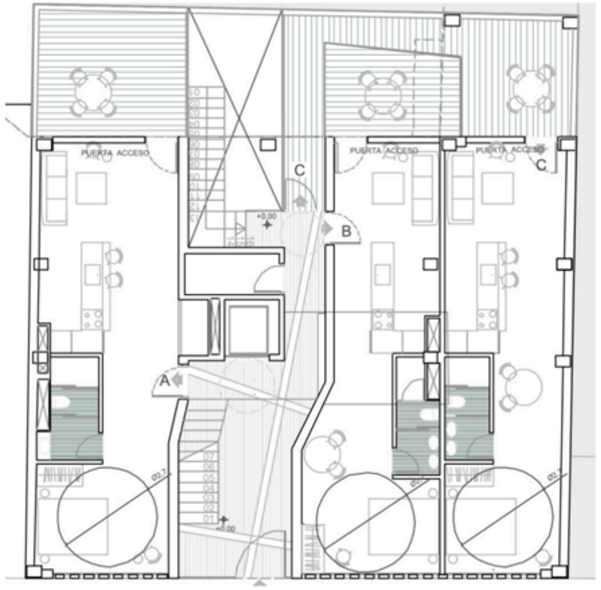
Residential development project comprising 12 housing units. Permit pending

Costs: €4.7M
Revenue: €6.2M
Promotion company revenue: €360K
Construction company revenue: €2,4K

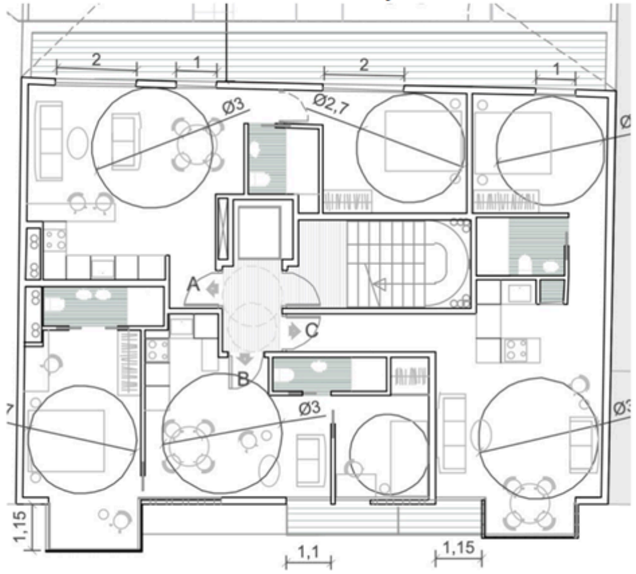
Appendix: floor plans

PROJECTED PLANS FOR THE PROJECT

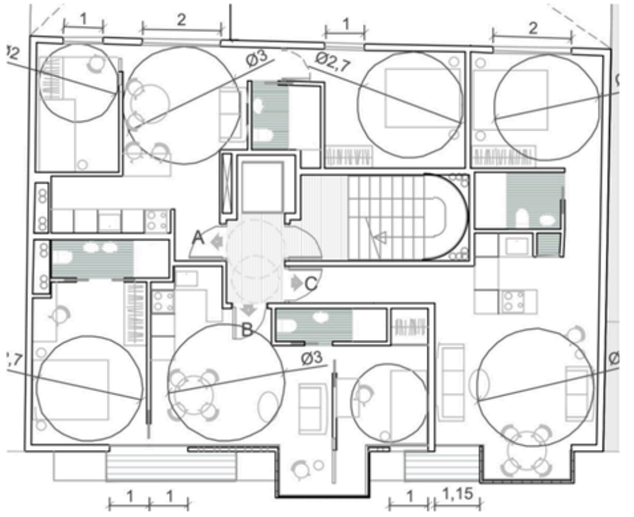
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO 2 viviendas de 1D y 1 de 2D



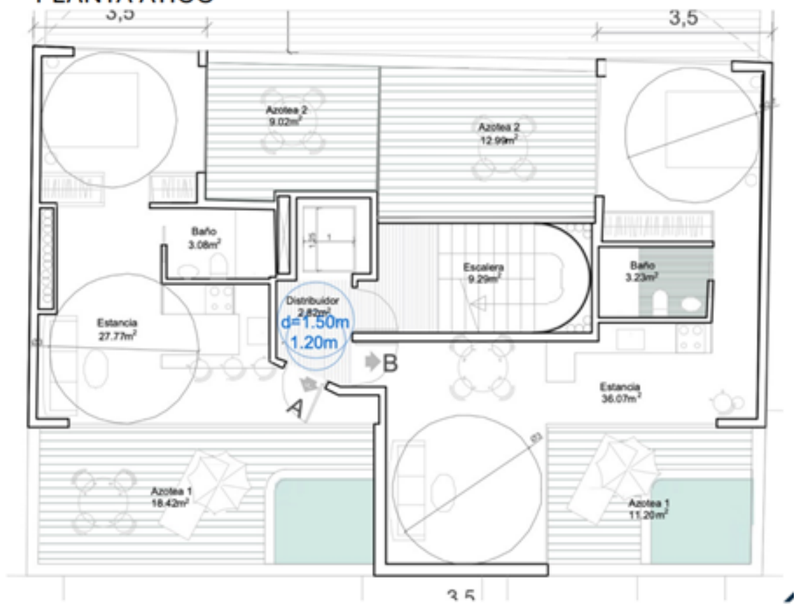
PLANTA TIPO 1 vivienda de 1D y 2 de 2D



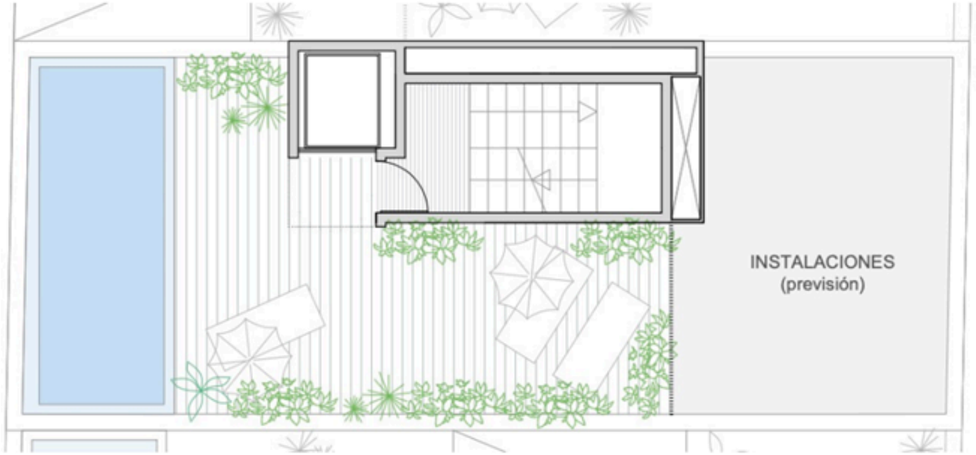
Appendix: floor plans

PROJECTED PLANS FOR THE PROJECT

PLANTA ÁTICO



CUBIERTA



Appendix: Warning

Warning: The shareholders' agreement of the project company SPV Alcotan Tetuan (the "Project Holder") will notably include a clause for the preferential distribution of the sale price of the Real Estate Asset, with the following example of a quantified application:

Sale price	**7 463 555 €**
Repayment of bank loan	3 176 746 €
Repayment of CF EQUITY 17 participatory loan	1 748 650 €
Repayment of PALLADIUM VII participatory loan	498 650 €
Repayment of ABUCO participatory loan	249 700 €
Repayment of initial capital	3 000 €
Taxes	474 280 €
Net marin	1 312 530 €
CF EQUITY & PALLADIUM mafin to provide 15% net	941 613 €

Remaining amount to be shared	367 916 €
80% for ABAUCO	294 333 €
10% for CF EQUITY 17 & PALLADIUM VII	36 792 €
10% for Clubfunding	36 792 €

It should be noted that this is merely a simulation, subject to significant changes at the time of the sale of the Real Estate Asset or the transfer of shares of the Project Holder. This mechanism for the preferential distribution of the sale price of the Real Estate Asset does not protect the Investor from potential losses on the amount invested at the time of the sale of the Real Estate Asset or the transfer of shares of the Project Holder.

CLUBFUNDING

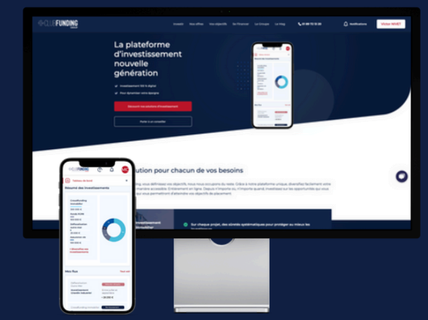
Reach out to us

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

Proceed to

www.clubfunding.eu



ClubFunding® is a Crowdfunding Service Provider (PSFP) authorized and regulated by the Financial Markets Authority under number FP-2023-40 – SAS with a share capital of 125,000 euros – RCS Paris 807 764 980 – Head office: 19 rue Cambacérès, 75008 Paris.

WARNING: Crowdfunding opportunities entail risks, particularly the potential for total or partial loss of invested amounts and the risk of illiquidity. This presentation is intended solely for informational purposes. The information provided herein does not guarantee future performance. This document does not serve as a recommendation to buy or sell, nor does it constitute an encouragement to invest.



MADRID - BELLAS VISTAS

Proyecto presentado por

SAS EQUITY x ABAUCO GROUP

Inversión en capital

Resumen del análisis

DESCRIPCIÓN

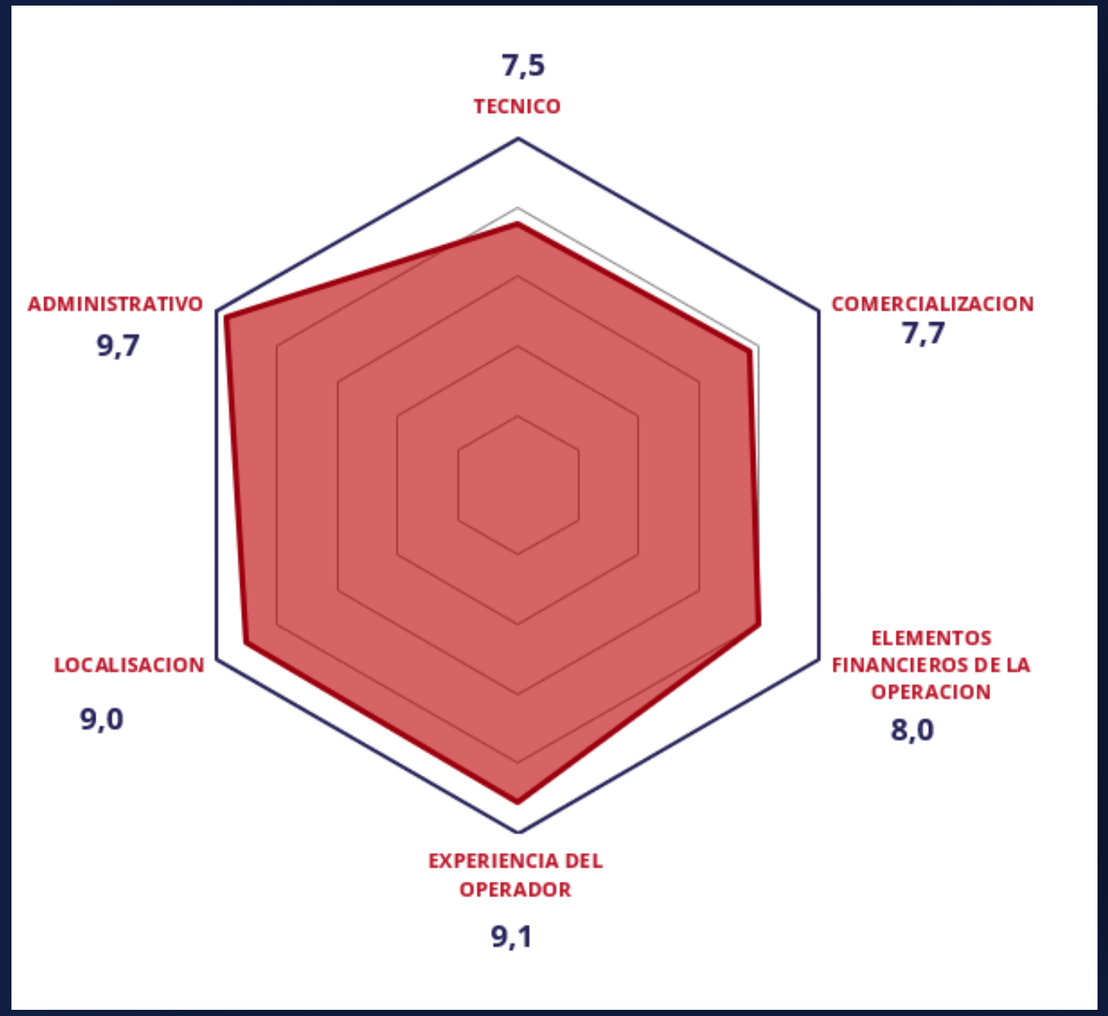
Financiación en capital de un proyecto de promoción residencial en Madrid

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

- Adquisición de un terreno con una superficie ponderada de **1 443m² por 1,8M€, es decir, 1 247€/m²**
- Realización de los trabajos de demolición y construcción para crear un edificio de 7 pisos (R+7) con **20 apartamentos de alto standing**, con una piscina y un gimnasio en las áreas comunes. El presupuesto de obras es de **2,4 M€, es decir, 1 686 €/m².**
- Venta de las unidades individuales, con un ingreso total de **7,463 K€**, equivalente a **5 174€/m².**



Sintesis del analisis



PUNTOS FUERTES

- Grupo con experiencia y especializado en el sector residencial en España
- TRI objetivo de 15%
- Localizacion residencial en Tetuán, atractiva para jóvenes activos y estudiantes

PUNTOS DE ATENCION

- Riesgo de comercialización y riesgo técnico
- Riesgo de iliquidez
- Riesgo de pérdida total o parcial del capital

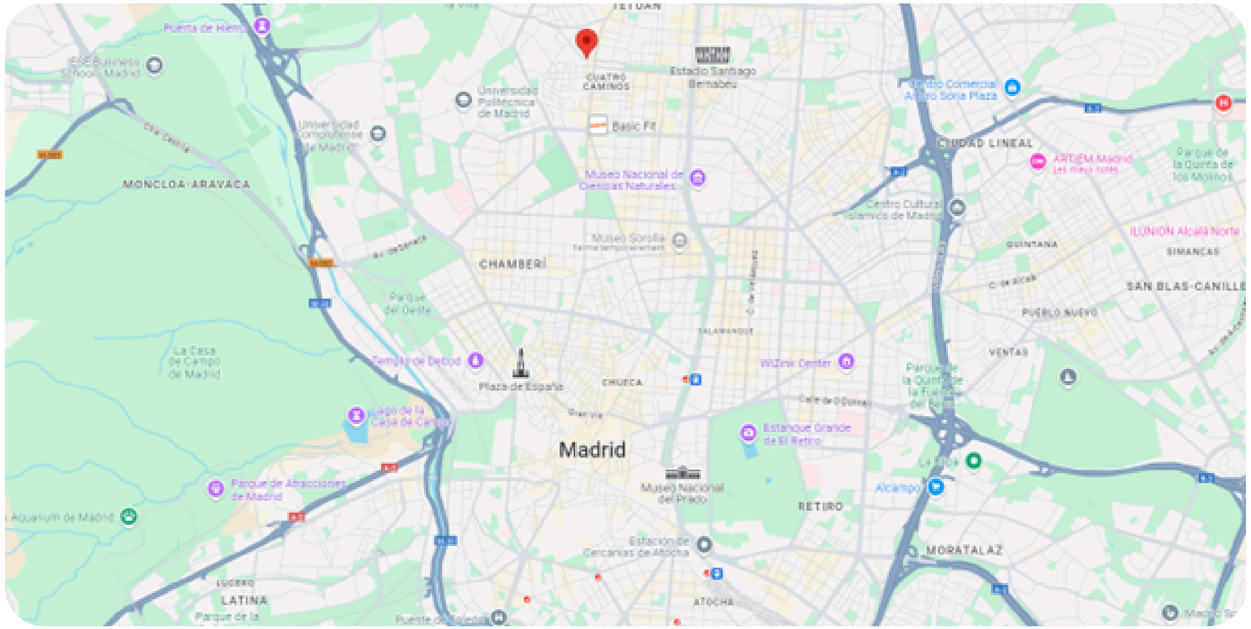
EL ACTIVO

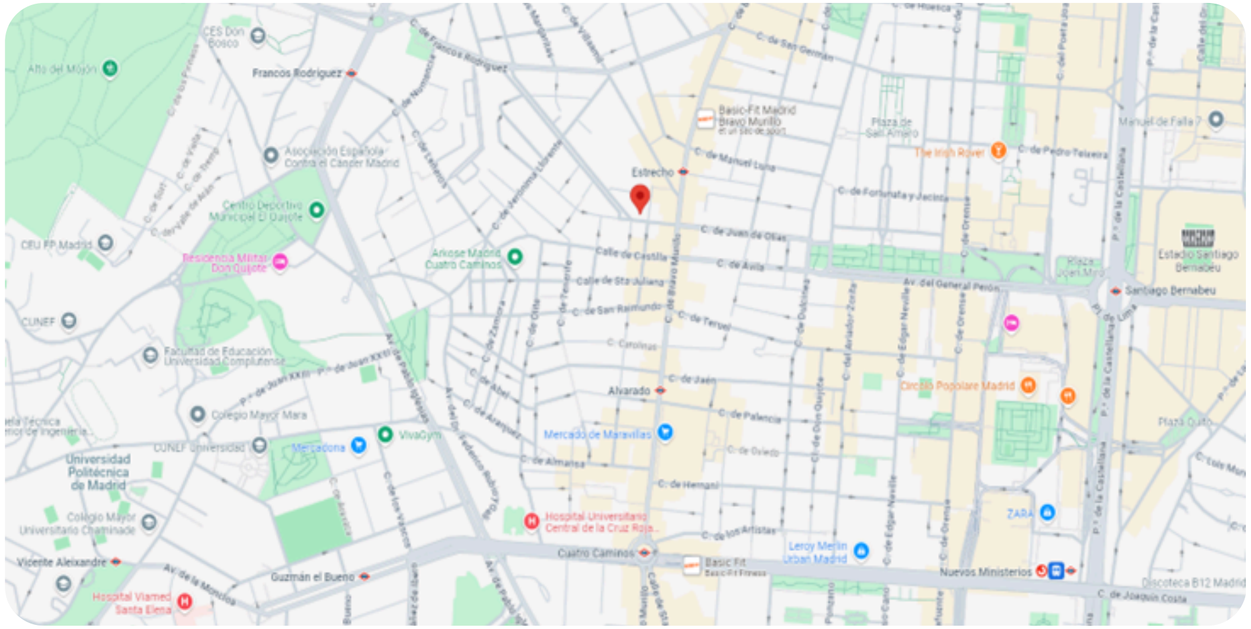
LOCALIZACION

El activo se encuentra en **16 Calle Navarra, Madrid**:

- Distrito residencial de Tetuán (zona Bellas Vistas)
- Cercano a los transportes públicos
- A 20 minutos a pie del Estadio Santiago Bernabéu
- A 15 minutos a pie de la Escuela Politécnica de Madrid

La zona de Bellas Vistas es un distrito particularmente atractivo para jóvenes activos y estudiantes, gracias a su proximidad a las zonas de negocios como Azca (área financiera), el Paseo de la Castellana y diversas universidades.





EL ACTIVO

PRESENTACION DEL ACTIVO

- El activo actual es un edificio de tres pisos que anteriormente albergaba una casa de huéspedes llamada “Pensión Navarra”.
- El cierre de este establecimiento es una condición suspensiva para la compra del activo, por lo que estará libre de toda ocupación al momento de la adquisición
- Esta parcela esta protegida por una protección patrimonial (Bien de Interés Cultural), forma parte del entorno de la Iglesia de San Francisco de Sales, lo que implica cumplir con ciertas condiciones, especialmente en lo que respecta a la fachada del edificio.
- La adquisición debería realizarse para finales de 2024 por 1.8M€
- Después de la demolición del edificio existente, el proyecto consistirá en un edificio residencial de 20 apartamentos de alta gama.





Las obras





DETALLES DE LAS OBRAS

Este proyecto de promoción consiste en la creación de **20 viviendas** (T1 y T2) con un presupuesto de **obras de 2,4 M€**, lo que equivale a **1 686€/m²** (incluyendo la superficie de las terrazas).

El activo será un edificio de **7 pisos** con un sótano distribuido de la siguiente manera :

- **Nivel -1**: Trasteros, sala para bicicletas y gimnasio. Este nivel da al patio, lo que permite una iluminación natural.
- **Planta Baja**: Acceso al edificio con vestíbulo + 3 apartamentos con patio privado.
- **Plantas 1 a 5:** 3 apartamentos en cada planta, diferenciados únicamente por la disposición de los balcones y ventanas para mejorar la estética de la fachada del edificio.
- **Planta 6:** 2 apartamentos, cada uno con 2 terrazas y una pequeña piscina privada.
- **Planta 7:** Espacio más reducido que incluye una piscina común con solárium y un área destinada a parte de las instalaciones comunes del edificio.

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

- Todos los acuerdos administrativos necesarios para el proyecto han sido obtenidos. Queda pendiente recibir el informe de la CLPH de la Comunidad de Madrid. Aunque no se espera ninguna negativa, esta etapa depende del trámite administrativo. La solicitud se presentó hace 5 meses, siendo el plazo medio de respuesta de aproximadamente 6 meses.
- La licencia (permiso de construcción en Francia) se concede de pleno derecho si se cumplen las normativas catastrales y patrimoniales.

El proyecto

CUADRÍCULA DE MERCADOTECNIA

Lote	Tipo	Planta	Superficies ponderadas (m²)	Precio de venta	€/m²
1	T1	Planta baja	88	350 000	3 965
2	T1	Planta baja	67	320 000	4 763
3	T1	Planta baja	85	345 000	4 050
4	T1/T2	1	84	375 000	4 457
5	T2	1	68	355 000	5 192
6	T1	1	75	319 000	4 232
7	T1/T2	2	62	323 000	5 222
8	T2	2	68	363 000	5 331
9	T1	2	67	319 000	4 756
10	T1/T2	3	62	331 000	5 352
11	T2	3	71	371 000	5 208
12	T1	3	65	348 000	5 382
13	T1/T2	4	62	339 000	5 481
14	T2	4	70	379 000	5 397
15	T1	4	65	355 000	5 481
16	T1/T2	5	62	347 000	5 610
17	T2	5	67	387 000	5 741
18	T1	5	68	365 000	5 393
19	T1	6	89	450 000	5 052
20	T1	6	96	485 000	5 032
Total apartamentos			1 443	7 226 000	5 009
Total trasteros	20			237 555	
Facturacion total			**1 443**	**7 463 555**	**5 174**

Con un alquiler de **26 €/m² al mes** (segmento alto del mercado de alquiler), la tasa de rendimiento potencial sería del 6 % para un inversor. Los alquileres en el distrito oscilan entre **1 350 €/mes y 1 500 €/mes**.

Cabe señalar: El operador espera la obtención del informe CLPH para comenzar la comercialización de los apartamentos.

Análisis del mercado

VISIÓN GENERAL

Vente

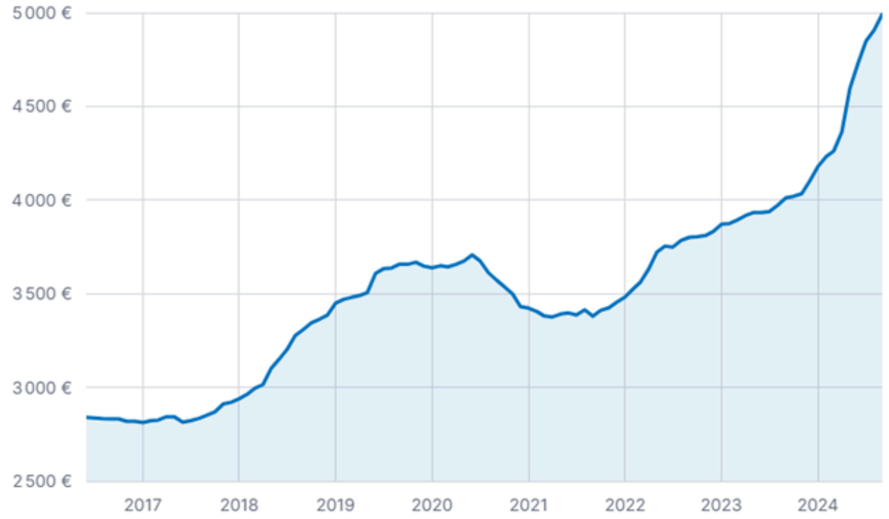
4 993 €/m²

de 2 099 €/m² à 8 053 €/m²

Location

23,78 €/m²

de 14,21 €/m² à 26,37 €/m²



Análisis del mercado

ANÁLISIS DE MERCADO - OFERTAS ACTUALES



Precio por m² = 5 518€



Precio por m² = 4 795€



Precio por m² = 6 270€



Precio por m² = 6 450€

Los siguientes comparables, se refieren a apartamentos vendidos en proyectos nuevos cercanos al proyecto que presentamos. Los precios de reventa se sitúan dentro de los promedios que encontramos en el mercado para apartamentos con un nivel de calidad similar.

El proyecto

ESTADO FINANCIERO

	Precio sin IVA *(en €)*	Precio por m² (en €)
Ingresos	**7 463 555**	**5 174**
Precio de adcquisicion	**1 772 400**	**1 481**
Obras	**2 431 802**	**1 686**
Honorarios tecnicos	**257 385**	**201**
Honorarios de gestión	**250 000**	**355**
Honoriarios de comercialización	**288 907**	**200**
Varios y imprevistos	**329 672**	**250**
Gastos financieros	**346 580**	**198**
Costo total	**5 676 746**	**4 655**
Margen del operacion	**1 786 810**	**1 239**
% del volumen del negocio	*24%*	
Fiscalidad	474 280	
Margen neta despues de fiscalidad	**1 312 530**	
% del volumen del negocio	*18%*	

RENTABILIDAD PARA INVERSORES

TIR y Reparticion

Parte de margen destinada al operador	
Desde TIR neta >	15,0%
Parte del margen para el fondo de garantia	10,0%
Parte del margen para el operador	80,0%

% para los inversores despues de TIR prioritaria: *10,0%*

TRI neta inversor ClubFunding	**15,53%**

TABLA DE CAPITALIZACIÓN PREVISIONAL

Socios	Tasa de participacion en el capital	Capital (K)	Préstamos intragrupo
ABAUCO SL	10%	300 €	249 700 €
CF EQUITY 17	45%	1 350 €	1 748 650 €
PALLADIUM VII	45%	1 350 €	498 650 €
Total	100%	3 000 €	2 497 000 €

El proyecto

TABLA DE FINANCIACIÓN PREVISIONAL

Crédito bancario	3 176 746 €	56%
Emision CFE 17	1 750 000 €	31%
PALLADIUM VII	500 000 €	9%
Fondos propios del operador	250 000 €	4%
Costo final	**5 676 746 €**	

CALENDARIO



FINANCIACIÓN BANCARIA

- El operador recurrirá a un financiamiento bancario de 3M€ para la continuación del proyecto. A este respecto, ya se han recibido varias propuestas de financiamiento.
- Este financiamiento se llevará a cabo después de la adquisición, conforme a la práctica habitual en España.



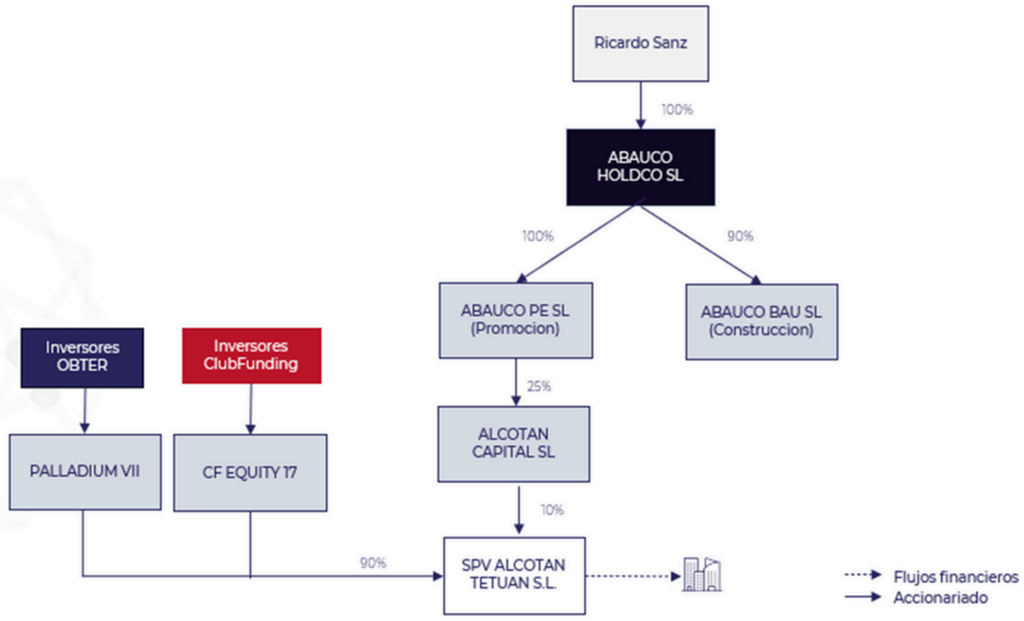


La sociedad

FICHA DE IDENTIDAD

Sociedad operadora	ABAUCO SL
Actividad	Promoción Inmobiliaria
Localización	Calle de Sagasta 18, Madrid
Sociedad proyecto	SPV ALCOTAN CAPITAL S.L creado para la realización de esta operación
Fecha de créaction	2024
Representante legal	Ricardo Sanz Mediero
Fondos propios invertidos por los socios	• Aportación de fondos propios en el marco de la financiación de la operaci 250K€ • Los montos invertidos por CF EQUITY 17 son : 1 750 000€
Reparto de Beneficios	• CF EQUITY 17 y PALLADIUM VII tendran prioridad sobre la margen hasta alcanz un TRI objetivo del 15% anual neta de impuestos, y 10% sobre el exceso • Asset manager y socio, ABAUCO PE SL, que después de la distribución del marg prioritario a la SAS CF EQUITY 17, percibirá el 80% del remanente.
Presentación del Socio	• El grupo ABAUCO posee una amplia experiencia a nivel nacional y internacional en los sectores de desarrollo inmobiliario, la investigación y compra de activos hasta su financiación, estructuración, planificación, construcción y venta. • Creado en 2021, el grupo se especializa en la promoción de proyectos residenciales y hoteleros y realiza principalmente sus operaciones en España

ORGANIGRAMA SIMPLIFICADO



El director

RICARDO SANZ MEDIERO



- Ricardo es uno de los socios fundadores del Grupo ABAUCO. Es propietario al 100% de la holding del grupo.
- Posee una amplia experiencia de más de 17 años en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en países como Alemania, la República Checa, Hungría, Rumanía y España.
- El volumen de inversión de los proyectos desarrollados supera los 600 millones de euros.
- Ha estado involucrado en el asesoramiento y estructuración de proyectos que representan varios cientos de millones de euros.

Trayectoria profesional

EJEMPLO DE PROYECTOS EN CURSOS

SANTA HORTENSIA 58
MADRID



Proyecto de promoción residencial de 25 viviendas. Entregado este mes

Costes: 13,7 M€
Ingresos: 16,1 M€
Ingreso del Grupo Abauco: 3,7 M€

LOS BERMEJALES
SEVILLE



Proyecto de promoción residencial en Sevilla. En espera de permiso

Costes: 13 M€
Ingresos: 17 M€
Ingreso de la sociedad de promoción: 500 K€
Ingreso de la sociedad de construcción: 7,5 M€

NARVAEZ
MADRID



Proyecto de promoción residencial de 14 viviendas. El proceso de demolición está a punto de comenzar

Costes: 12 M€
Ingresos: 16,5 M€
Ingreso de la sociedad de promoción: 960 K€
Ingreso de la sociedad de construcción: 3,2 M€

ALCOTAN ZABALA
MADRID



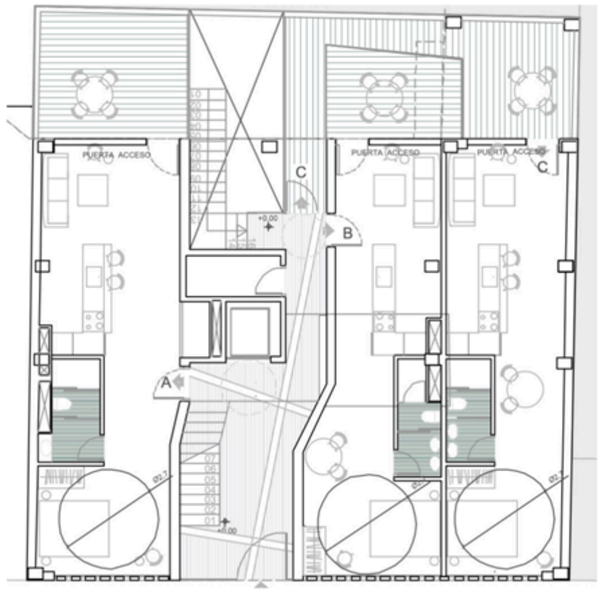
Proyecto de promoción residencial de 12 viviendas. En espera de permiso

Costes: 4,7 M€
Ingresos: 6,2 M€
Ingreso de la sociedad de promoción: 360 K€
Ingreso de la sociedad de construcción: 2 350 K€

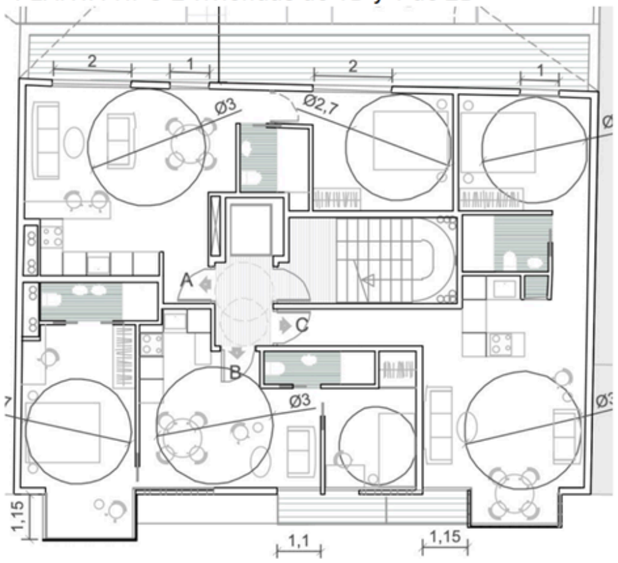
Anexo : planos

PLANOS PROYECTADOS DEL PROYECTO

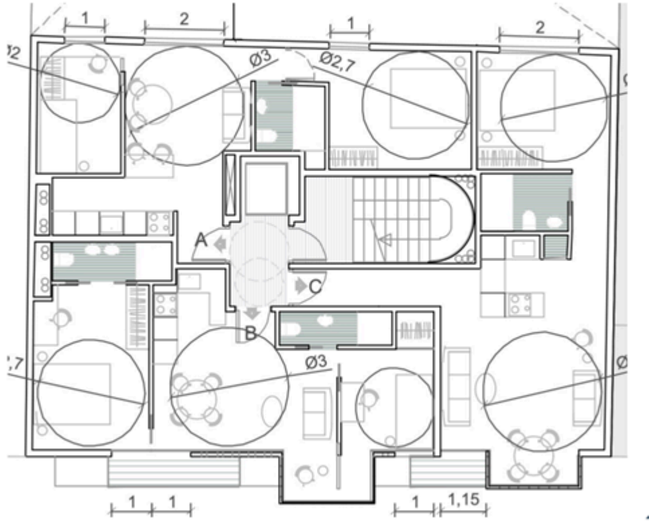
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO 2 viviendas de 1D y 1 de 2D



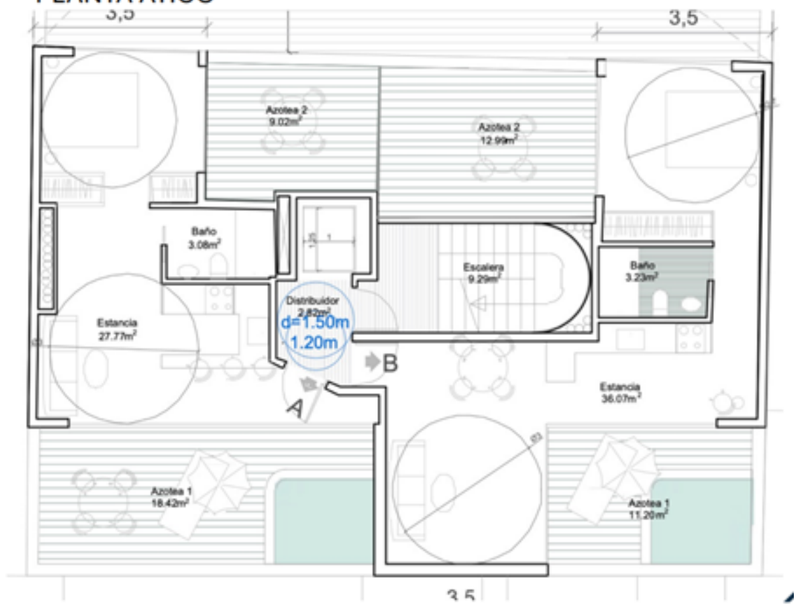
PLANTA TIPO 1 vivienda de 1D y 2 de 2D



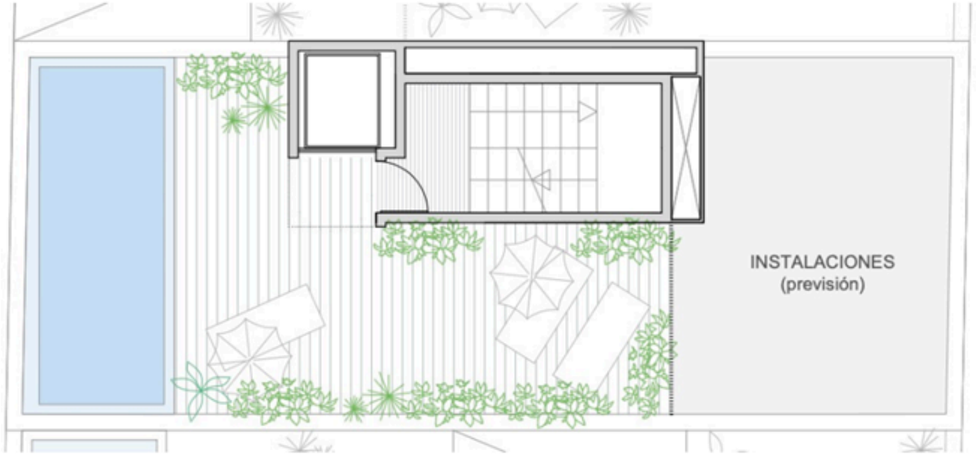
Anexo : planos

PLANOS PROYECTADOS DEL PROYECTO

PLANTA ÁTICO



CUBIERTA



Anexo : Advertencia

Advertencia: El pacto de socios de la sociedad promotora del proyecto SPV Alcotan Tetuan (el "Promotor del Proyecto") incluirá, entre otras cosas, una cláusula de distribución preferencial del precio de venta del Bien Inmobiliario, cuyo ejemplo de aplicación numérica es el siguiente:

Precio de venta	**7 463 555 €**
Reembolso crédito bancario	3 176 746 €
Reembolso préstamo participativo CF EQUITY 17	1 748 650 €
Reembolso préstamo participativo PALLADIUM VII	498 650 €
Reembolso préstamo participativo ABAUCO	249 700 €
Reembolso capital inicial	3 000 €
Fiscalidad	474 280 €
Margen neto	1 312 530 €
Margen CF EQUITY & PALLADIUM para pagar el 15% neto	941 613 €

Remanente a compartir	367 916 €
80% para ABAUCO	294 333 €
10% para CF EQUITY 17 & PALLADIUM VII	36 792 €
10% para Clubfunding	36 792 €

Se precisa que esto es solo una simulación numérica que podría ser modificada significativamente en el momento de la venta del Bien Inmobiliario o de la cesión de las acciones del Promotor del Proyecto. Este mecanismo de distribución preferencial del precio de venta del Bien Inmobiliario no protege al Inversor de posibles pérdidas sobre el monto invertido en el momento de la venta del Bien Inmobiliario o de la cesión de las acciones del Promotor del Proyecto.

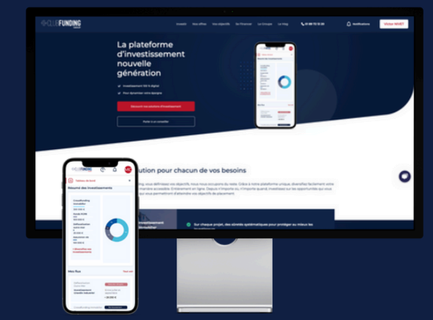
Contáctenos

contacto@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

Ir a

www.clubfunding.eu



ClubFunding® es un Proveedor de Servicios de Crowdfunding (PSFP) autorizado y regulado por la Autoridad de los Mercados Financieros, con el número FP-2023-40 – SAS con un capital social de 125.000 euros – RCS París 807 764 980 – Sede central: 19 rue Cambacérès 75008 París.

ADVERTENCIA: Las ofertas de crowdfunding conllevan riesgos, especialmente el riesgo de pérdida total o parcial de las cantidades invertidas y el riesgo de iliquidez. Esta presentación es meramente informativa. Estos elementos se ofrecen únicamente con fines informativos y no pueden considerarse de ninguna manera una garantía de rendimiento futuro. Este documento no constituye una recomendación de compra o venta, ni una invitación a invertir.