

ASTURIAS (ESPAGNE)

DETTE IMMOBILIÈRE

SAN ANGEL

Projet présenté par **LUCAB GESTION**

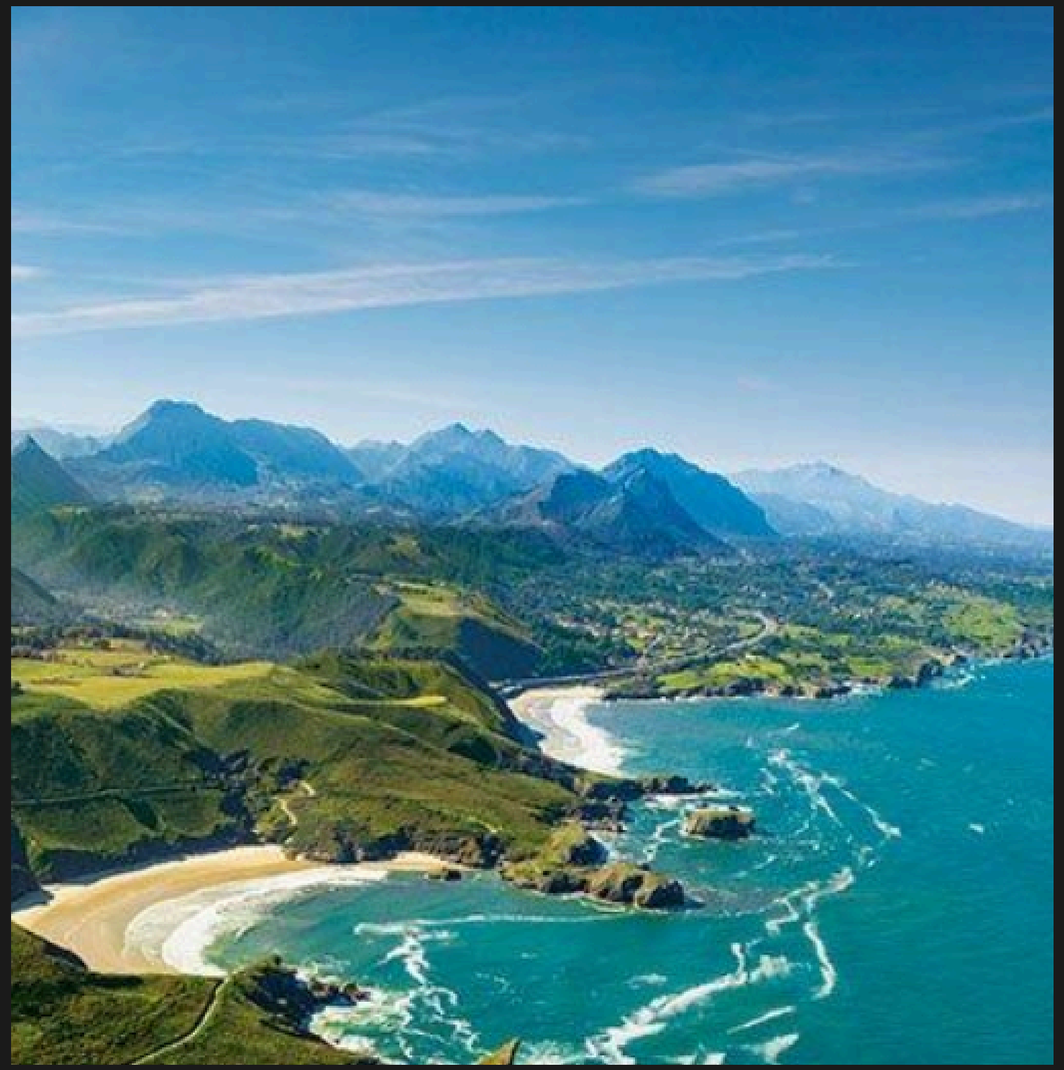
MONTANT	**2 800 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**18 mois + 6 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**12 % (+1%)**

- Garanties personnelles et réelles
- Coupons mensuels
- Remboursement *in fine*

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

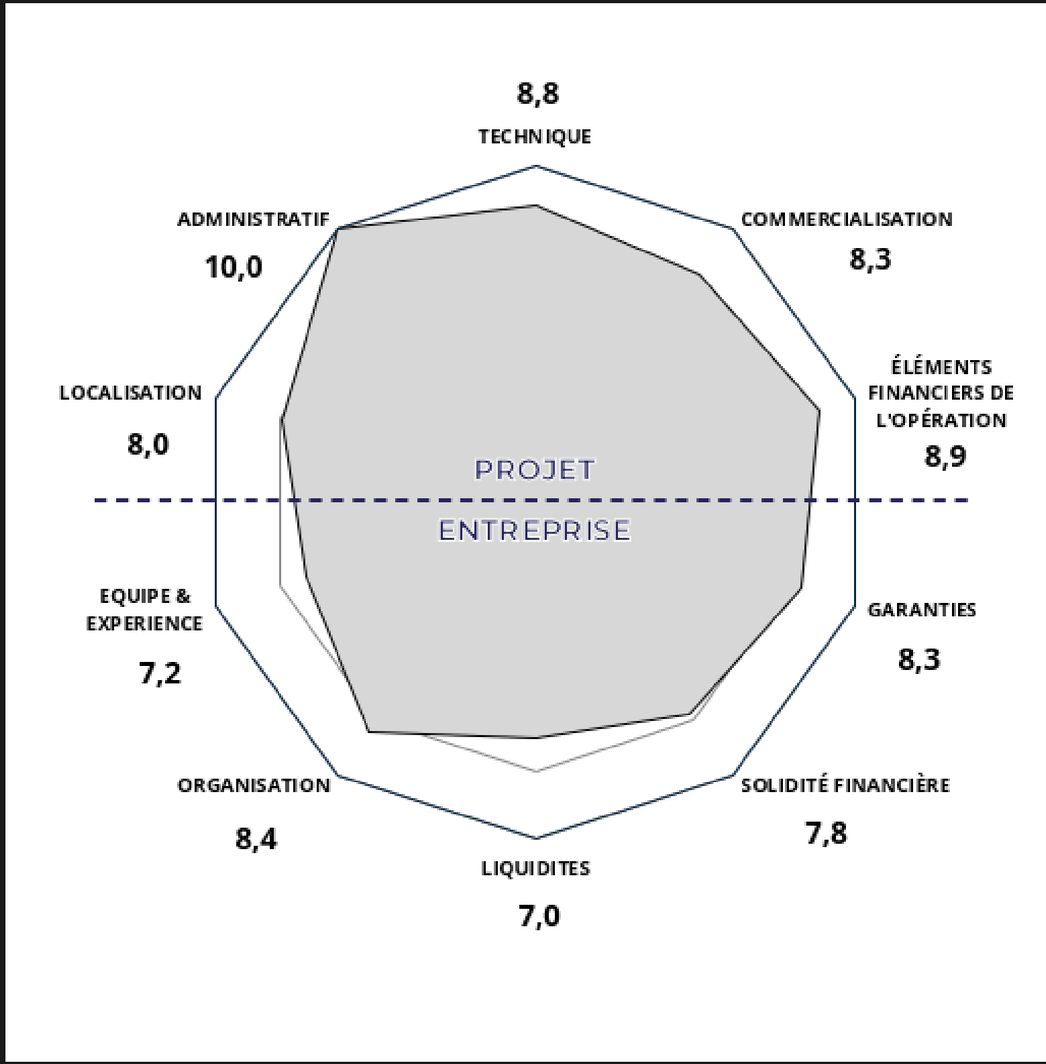
Refinancement de prêts actuels et refinancement partiel des travaux à réaliser pour la réhabilitation d’un hôtel situé dans la région des Asturies (Espagne) .



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et soldiaire du dirigeant Alberto Luna Gaton
- Garantie à première demande de Luna SL
- Nantissement des loyers
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l’actif objet du fianncement

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POINTS FORTS

- Hôtel situé dans une région touristique
- Bail de 15 ans signé pour l'exploitation de l'hôtel
- Garantie hypothécaire de 1er rang avec une LTV < 50%

POINTS D'ATTENTION

- Risque de commercialisation
- Risque d'illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies

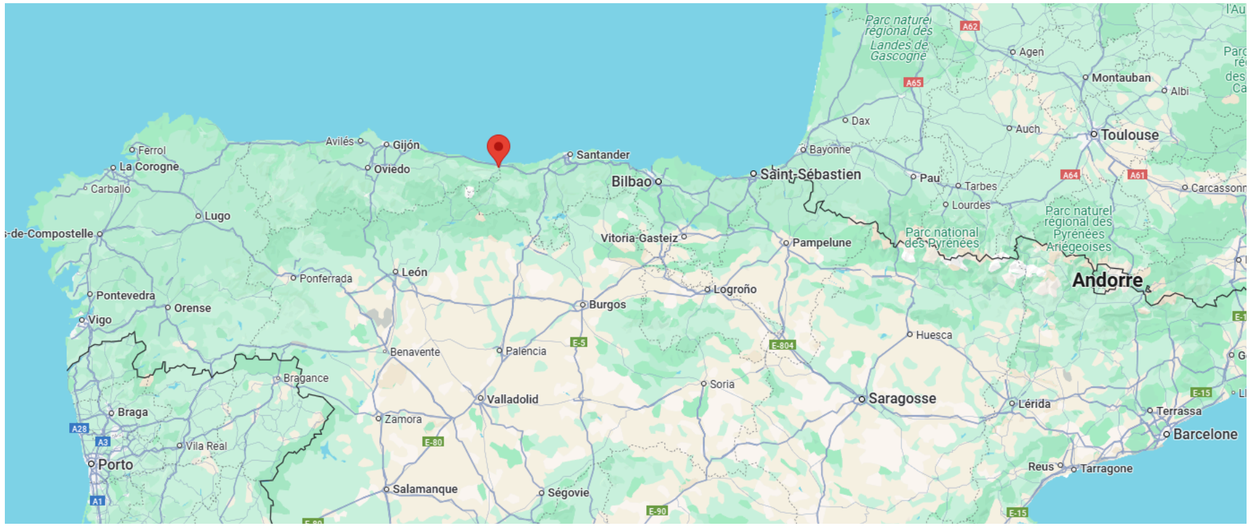
L’ACTIF

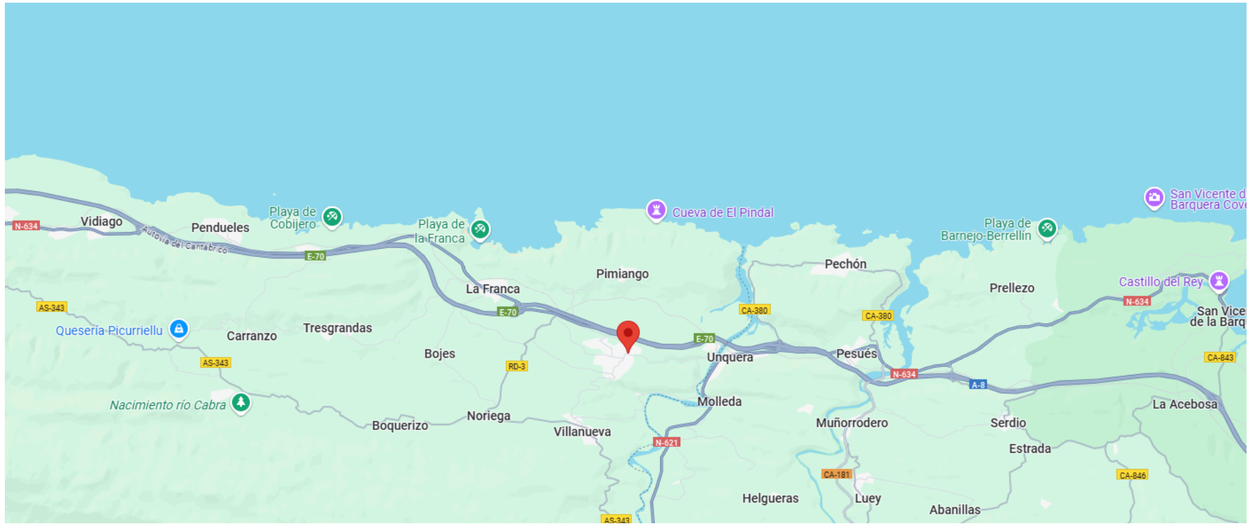
LOCALISATION

Colombres est une ville située dans le Nord de l’Espagne dans la région des Asturies, aussi appelé Principauté des Asturies et qui offre de nombreuses attractions touristiques entre plages et montagnes.

L’actif se situe plus précisément au 25 Calle el Peral à Colombre :

- Dans un cadre verdoyant à côté de l’autoroute A-8 (qui relie la France à la Galice)
- A 4 min en voiture du centre-ville de Colombres
- A 5 min en voiture de la plage la plus proche
- A proximité de plusieurs parcs naturels





L’ACTIF







PRÉSENTATION DE L’ACTIF

- L’actif est un hôtel 3 étoiles se trouvant à Colombres
- Édifié en 1966, l’hôtel dispose de 77 chambres sur une surface construite de 5 151m²
- L’actif a été acquis en 2021 pour 2,0M€, soit 390€/m²

- Des travaux sont en cours pour rénover l’hôtel et augmenter sa capacité à 89 chambres et le transformer en 4 étoiles
- Une expertise réalisée en 09/2024 valorise l’hôtel en l’état à 5,0M€, soit 970€/m² de surface construite

LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

- **Acquisition d’un hôtel** pour 2,0M€, soit 390€/m²
- **Travaux de rénovation et d’augmentation de la capacité d’accueil** de l’hôtel pour un total de 1,5M€, soit 290€/m²
- **Signature d’un bail pour l’exploitation de l’hôtel** pour un loyer en 1ère année de 336k€
- **Revente de l’actif** sur la base d’un taux de rendement de 6,7%, soit 5,0M€

- Les travaux vont démarrer en 10/2025 et seront finis pour 12/2025
- Un bail de 15 ans (dont 5 ans fermes) a été signé avec le groupe expérimenté The Room Company pour un loyer de 336K€ annuel, indexé sur l’IPC (Indice des Prix à la Consommation)
- L’exploitation de l’hôtel doit débuter en fin d’année 2025



LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type de bail	Surface (m²)	Prix de vente TTC	€/m²	Loyer annuel	Loyer annuel (€/m²)	Rendement
Hôtel ***	*15 ans (5 fermes)*	5 152	5 000 000	971	336 000	65	6,7%
Total vente et exploitation		**5 152**	**5 000 000**	**971**	**336 000**	**65**	**6,7%**
CA total		**5 152**	**5 000 000**	**971**	**336 000**	**65**	**6,7%**

LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC *(en €)*	Prix au m² (en €)
Prix de vente	5 000 000	971
Loyer perçu (12 mois)	336 000	
Chiffre d'affaires	**5 336 000**	**1 036**
Prix d'acquisition	2 000 000	388
Frais de dossier (HT)	4 800	1
Prix d'acquisition	**2 004 800**	**389**
Aménagement	-	-
Rénovation	**1 500 000**	**291**
Frais de garantie	**28 274**	**5**
Frais financiers	**874 800**	**170**
Prix de revient	**4 407 874**	**856**
Marge de l'opération	**928 127**	**180**
% du CA	***17%***	

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Prix de revient opération	
Fonds propres opérateur	1 271 874 €
Emission obligataire ClubFunding	2 800 000 €
Loyers perçus	336 000 €
Prix de revient	**4 407 874 €**

FINANCEMENT BANCAIRE

Le refinancement vise à :

- Rembourser les prêts existants dont 620K€ auprès de la banque BBVA et 980K€ auprès d'un investisseur privé
- Financer partiellement les travaux à réaliser (enveloppe travaux de 550k€ déblocable sur facture)

CALENDRIER



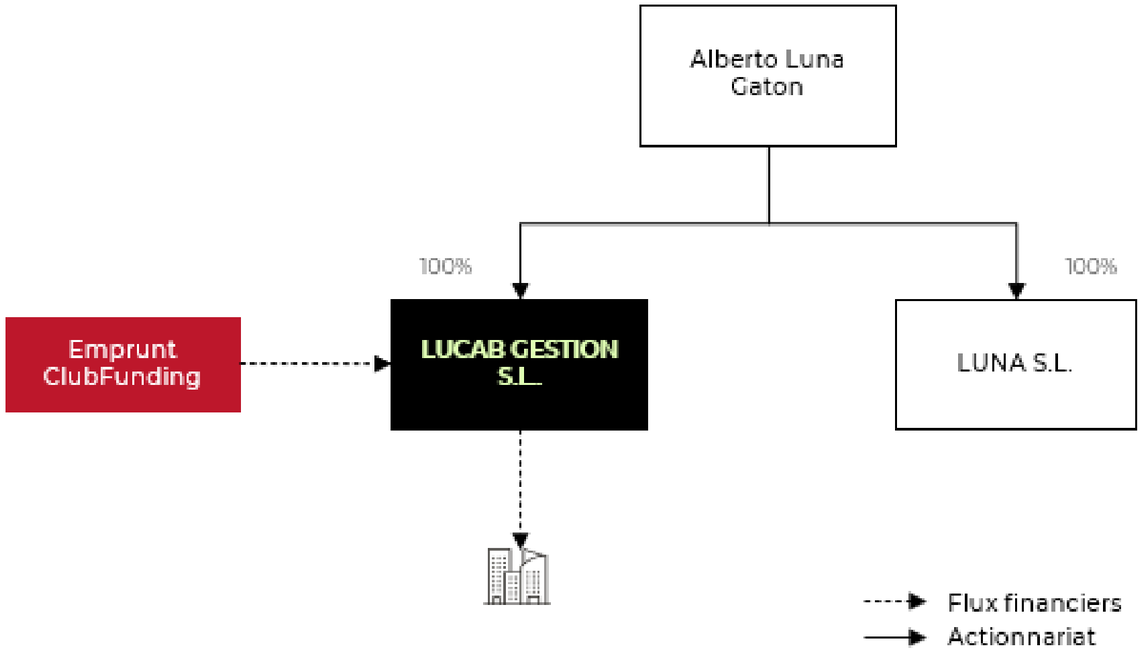
Acquisition du bien	Purge du permis de construire	Livraison	Vente de l'actif
02/2022	2024	2025	D'ici 12/2026

LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	**LUNA GRUPO**
Historique	Société créée en 1986
Société émettrice	**SL LUCAB GESTION**
Activité	Entreprise dans le domaine de rénovation et construction
Localisation	42 Avenue San Froilan 24005 Leon
Date de création	Au 31/12/2024 : CA : 3M€ RN : 726K€
Capital social	3 000€
Actionnariat	Alberto Luna Gaton
Dirigeant	Alberto Luna Gaton : Dirigeant – 100%

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LE DIRIGEANT



ALBERTO LUNA GATON

Expériences :

- 2012 – 2018 : Directeur général de Moreypi-Indemesa, une entreprise de métallurgie
- Depuis 2007 : Directeur technique chez Ingenieria y Desarrollo Solar, une entreprise dans l'énergie solaire
- Depuis 2005 : Gérant et Directeur Technique de Luna Seguridad

Formation :

- 2000 – 2005 : Diplôme d'Ingénieur Supérieur Industriel, Organisation Industrielle-Mécanique à l'Universidad Europea

ANNEXE : COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ LUNA GRUPO AU 31/12

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2022A	2023A
Achats de marchandises	K€	(1 125)	(910)
Marge brute commerciale	**K€**	**(1 125)**	**(910)**
Marge	*%*	*(60%)*	*(53%)*
Production vendue	K€	1 881	1 708
Production de l'exercice (VA)	**K€**	**1 881**	**1 708**
Marge	*%*	*100%*	*100%*
Charges externes	K€	33	28
Valeur ajoutée	**K€**	**789**	**826**
Marge	*%*	*42%*	*48%*
Charges de personnel	K€	(417)	(425)
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(233)	(223)
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**139**	**178**
Marge	*%*	*7%*	*10%*
DAP nettes des reprises	K€	(9)	(56)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**129**	**122**
Marge	*%*	*7%*	*7%*
Résultat financier	K€	(37)	(38)
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**93**	**84**
Marge	*%*	*5%*	*5%*
Impôts sur les bénéfices	K€	(25)	(22)
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**67**	**62**
Marge	*%*	*4%*	*4%*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2022A	2023A
Immobilisations incorporelles	K€	-	3
Immobilisations corporelles	K€	527	2 319
Immoblisations financières	K€	31	38
Actif immobilisé	**K€**	**559**	**2 360**
Total ACTIF	**K€**	**559**	**2 360**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2022A	2023A
Capital social	K€	54	1 756
Réserves et autres	K€	660	727
Résultat de l'exercice	K€	67	62
Capitaux propres	**K€**	**782**	**2 545**
Dettes bancaires et financières	**K€**	**914**	**715**
Dettes fournisseurs	K€	984	1 069
Autres dettes	K€	163	98
Passif courant	**K€**	**1 147**	**1 167**
Total Passif	**K€**	**2 843**	**4 426**

ANNEXE : COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ LUCAB GESTION SL AU 31/12

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2023A
Achats de marchandises	K€	(160)
Variation des stocks de marchandises	K€	234
Marge brute commerciale	**K€**	**74**
Marge	%	n.a.
Valeur ajoutée	**K€**	**74**
Marge	%	n.a.
Charges de personnel	K€	(20)
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(40)
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**13**
Marge	%	n.a.
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**13**
Marge	%	n.a.
Résultat financier	K€	(38)
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**(25)**
Marge	%	n.a.
Impôts sur les bénéfices	K€	3
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(21)**
Marge	%	n.a.

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2023A
Immobilisations corporelles	K€	943
Immoblisations financières	K€	6
Actif immobilisé	**K€**	**949**
Stocks	K€	763
Autres créances	K€	20
Actif courant	**K€**	**783**
VMP et disponibilités	**K€**	**13**
Total ACTIF	**K€**	**1 746**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2023A
Capital social	K€	3
RAN	K€	(16)
Résultat de l'exercice	K€	(21)
Autres fonds propres	K€	140
Capitaux propres	**K€**	**105**
Dettes bancaires et financières	**K€**	**667**
Dettes fournisseurs	K€	76
Autres dettes	K€	899
Passif courant	**K€**	**974**
Total Passif	**K€**	**1 746**

ClubFunding

Contactez-nous

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

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.