

DETTE IMMOBILIÈRE

VILLA DES CHÊNES

Projet présenté par **UNIT**

MONTANT CIBLE	**950 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**18 mois (+6 mois prorogeable)**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11 % (+1% en cas de prorogation)**

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

CASTELNAU-LE-LEZ (34)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition et des travaux de rénovation d’une villadans le cadre d’une opération de marchand de biens située située à Castelnau-le-Lez (34).



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire du dirigeant personne physique Daniel Alfano
- Fiducie sur cash

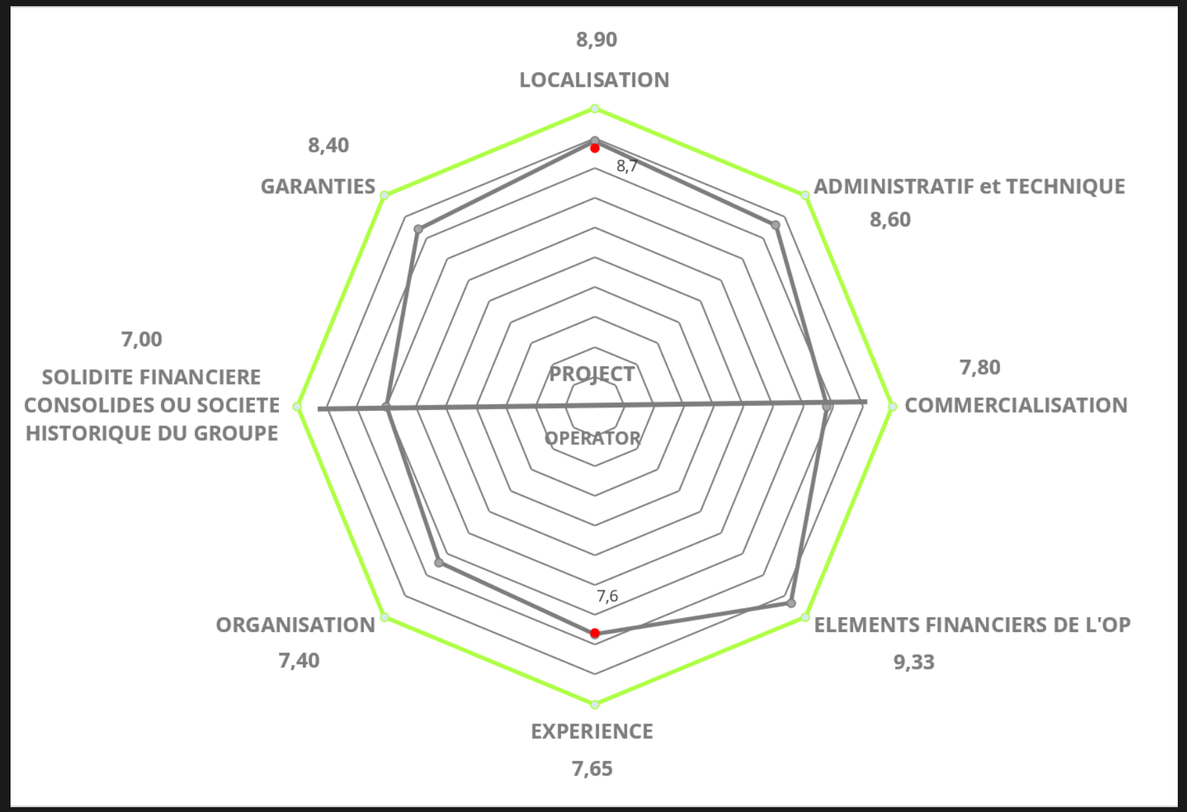
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Actif bien acheté
- Revente en fourchette basse du marché
- Apport en fonds propres important de la part de l’opérateur

POINTS D’ATTENTION

- Risque monoproduit
- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies



L’ACTIF

LOCALISATION

La villa est située au **73 allée des Chênes Verts, 34170 Castelnau-le-Lez,** commune limitrophe de Montpellier :

- Dans un quartier résidentiel constitué de villas
- À 20 min à pied du centre ville, avec toutes les commodités
- À 20 min en voiture de la gare de Montpellier Saint Roch et de Montpellier Sud de France ainsi que de l’aéroport Montpellier Méditerranée





PROJET

- **Acquisition d’une villa** de 360 m² avec piscine pour 730 K€ (hors frais) soit 2 028 €/m²
- **Réalisation de travaux de rénovation** pour 300 K€ soit 833 €/m²
- **Revente de l’actif rénové** pour 1 800K€ soit 5 000 €/m²

L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

La villa est implantée sur un **terrain en pente de 1 500 m² avec piscine.** Elle a été construite en 1980 et la piscine en 2004. Le bien correspond au lot 11 du lotissement “La Gardie”.

Elle se développe sur trois niveaux **en T8**, offrant un vaste salon de 100 m², cinq chambres, un studio indépendant, un pool-house et deux terrasses avec vue de 100 m² et 30 m².

En l’état le **DPE est D**. Post travaux, l’objectif est d’atteindre un DPE B.

Une promesse de vente a été signée le 05/12/2025 avec une réitération au 30/04/2026 sans condition de prêt. Un avenant en date du 20/04/2026 a permis de proroger la date d’échéance au 30/06/2026 (avenant en cours pour le 30/09). L’actif est libre de toute occupation.

Les parcelles correspondant à l’allée commune sont en copropriété (charges de 150 €/an) pour tailler les arbres et l’entretien de la voirie. L’enrobé pourrait être refait pour 30 K€ et un portail pourrait rendre la voie totalement privative.

LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

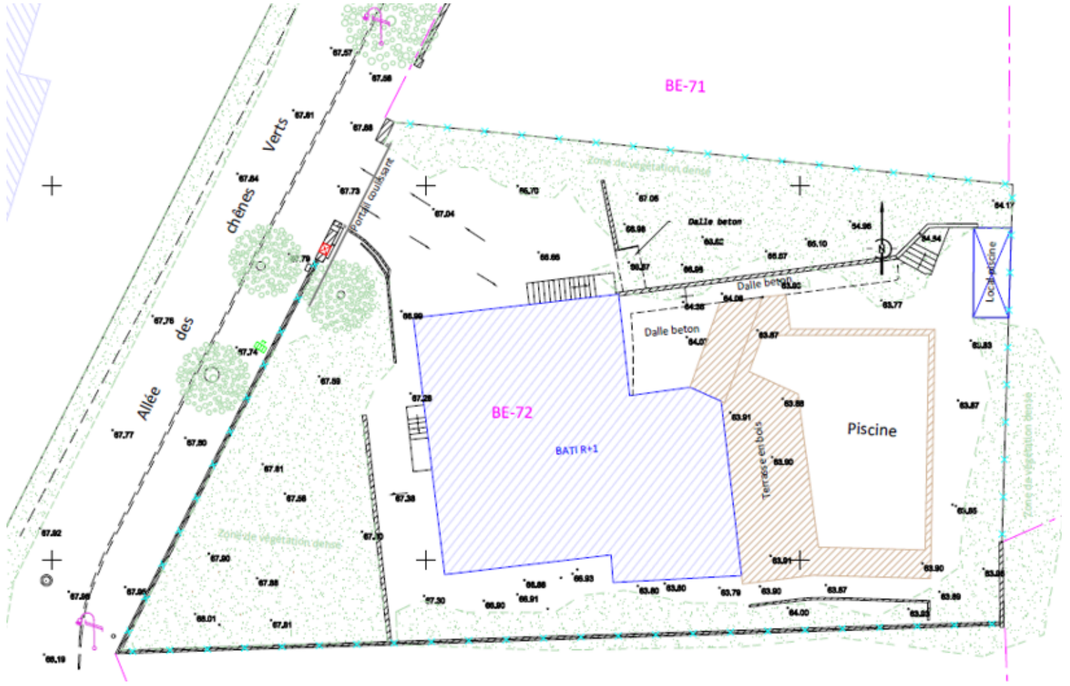
Aucune autorisation administrative nécessaire.

Les travaux concernent la rénovation totale de l'actif pour **300 K€ soit 833 €/m².** Ils donneront un standing haut de gamme à l'actif avec :

- Diminution de la surface de la piscine
- Agrandissement de la terrasse
- Révision des façades
- Mise en valeur du séjour
- Création d'un pool house

PLANS

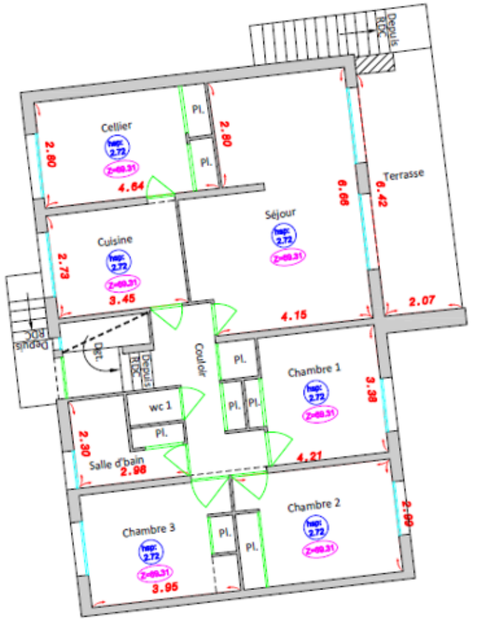
PLANS EN L'ÉTAT



Plan de masse



RDC



R+1

PHOTOS

VISUELS EXTÉRIEURS



Avant travaux



Après travaux

PHOTOS

VISUELS EXTÉRIEURS EN L'ÉTAT









PHOTOS

VISUELS INTÉRIEURS EN L'ÉTAT











LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type	Lot Ref / Nom du locataire (si bail)	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²
1	T8	Villa	360	1 800 000	5 000
Total ventes Villa			**360**	**1 800 000**	**5 000**
CA total			**360**	**1 800 000**	**5 000**

	Projet	Moyenne de marché Offre	Moyenne de marché Transaction
Moyenne T4		6 402	7 431
Moyenne T5		6 522	4 899
Moyenne T6		5 204	3 777
Moyenne T7		6 304	2 893
Moyenne T8	5 000	6 123	

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

La commercialisation sera réalisée par une agence immobilière locale et débutera dès la fin de travaux afin de valoriser l'actif et de présenter un produit fini aux futurs acquéreurs.

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	Commentaires	m²	Prix	€/m²
T7	Courtarelle	état d'usage, pas de piscine	182	800 000	4 396
T8	Mendrous	Neuf	400	2 230 000	5 575
T4	Castelneau	Bon état piscine	123	787 500	6 402
T7	Courtarelle	Bon état piscine	202	990 000	4 901
T7	Castelneau	Neuve	135	895 000	6 630
T6	Courtarelle	Bon état piscine	230	1 197 000	5 204
T8	Castelneau	Neuf	290	1 995 000	6 879
T5	Courtarelle	Neuf	230	1 500 000	6 522
T7	Centre	Neuf	248	1 670 000	6 734
T7	Sablas	Neuf	248	2 044 000	8 242
				Moyenne T4	6 402
				Moyenne T5	6 522
				Moyenne T6	5 204
				Moyenne T7	6 304
				Moyenne T8	6 123

L'opérateur envisage un prix de revente à 5 000 €/m² soit en fourchette basse du marché des villas rénovées / neuves. Le volume reste néanmoins conséquent pour la zone.

L'agence immobilière ACANTHE IMMOBILIER (située à Castlenau-le-Lez) a réalisé un avis de valeur en juillet 2026 : celui-ci fait ressortir une valeur prévisionnelle de la villa rénovée estimée entre 1 750K€ et 1 850K€.

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
04/09/2025	T7	248 ch. De la Rocheuse	363	1 050 000	2 893
04/06/2025	T5	47 rue des amphores	125	548 700	4 390
21/08/2024	T4	42 rue de l'oppidum	95	705 950	7 431
28/05/2024	T6	112 rue de l'oppidum	133	575 000	4 323
27/05/2024	T6	28 rue charles Gide	333	1 185 000	3 559
29/04/2024	T5	59 All des chênes verts	145	695 784	4 799
24/01/2023	T5	16 chemin de Substantion	137	536 500	3 916
25/04/2023	T5	107 All des chênes verts	100	703 000	7 030
				Moyenne T4	7 431
				Moyenne T5	4 899
				Moyenne T6	3 777
				Moyenne T7	2 893



LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**1 800 000**	**5 000**
Prix d'acquisition	807 665	2 244
Travaux	300 000	833
Honoraires techniques	4 518	13
Honoraires de gestion et commercialisation	39 190	109
Divers et imprévus	3 000	8
Frais de garantie	36 437	101
Frais financiers	231 075	
Prix de revient	**1 421 885**	**3 950**
Marge de l'opération *% du CA*	**378 115** *21%*	**1 050**

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	730 000 €	**Opérateur**	**373 365 €**	*36%*
Frais liés à l'acquisition	184 302 €	ClubFunding	675 000 €	*64%*
Séquestre coupons et cash reserve	134 063 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**1 048 365 €**		**1 048 365 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	300 000 €	**Opérateur**	**100 333 €**	*25%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	46 708 €	ClubFunding (prêt travaux)	300 000 €	*75%*
Frais financiers (hors séquestre)	53 625 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**400 333 €**		**400 333 €**	*100%*
Prix de revient cash	**1 448 698 €**		**1 448 698 €**	*100%*

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	84%
LTV - Loan To Value	54%
LTC - Loan To Costs	77%

Le ratio LTV post-travaux est confortable.

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Fonds propres opérateur	473 698 €	*33%*
Emission obligataire ClubFunding	975 000 €	*67%*
Crédit bancaire	0 €	*0%*
Loyers perçus	0 €	*0%*
Prix de revient cash	***1 448 698 €***	*100%*
+ Honoraires de vente	0 €	
- Cash reserve	*-26 813 €*	
Prix de revient total	**1 421 885 €**	

- Montant maximum de la collecte : 975k€
- Aucun financement bancaire n'a été sollicité dans le cadre de cette opération.

SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire du dirigeant Daniel Alfano
- Fiducie sur cash

CALENDRIER



Signature de la promesse d'achat	Acquisition du bien	Réalisation des travaux	Vente de l'actif
05/12/2025	30/09/2026	09/2026-06/2027	D'ici 12/2028

MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

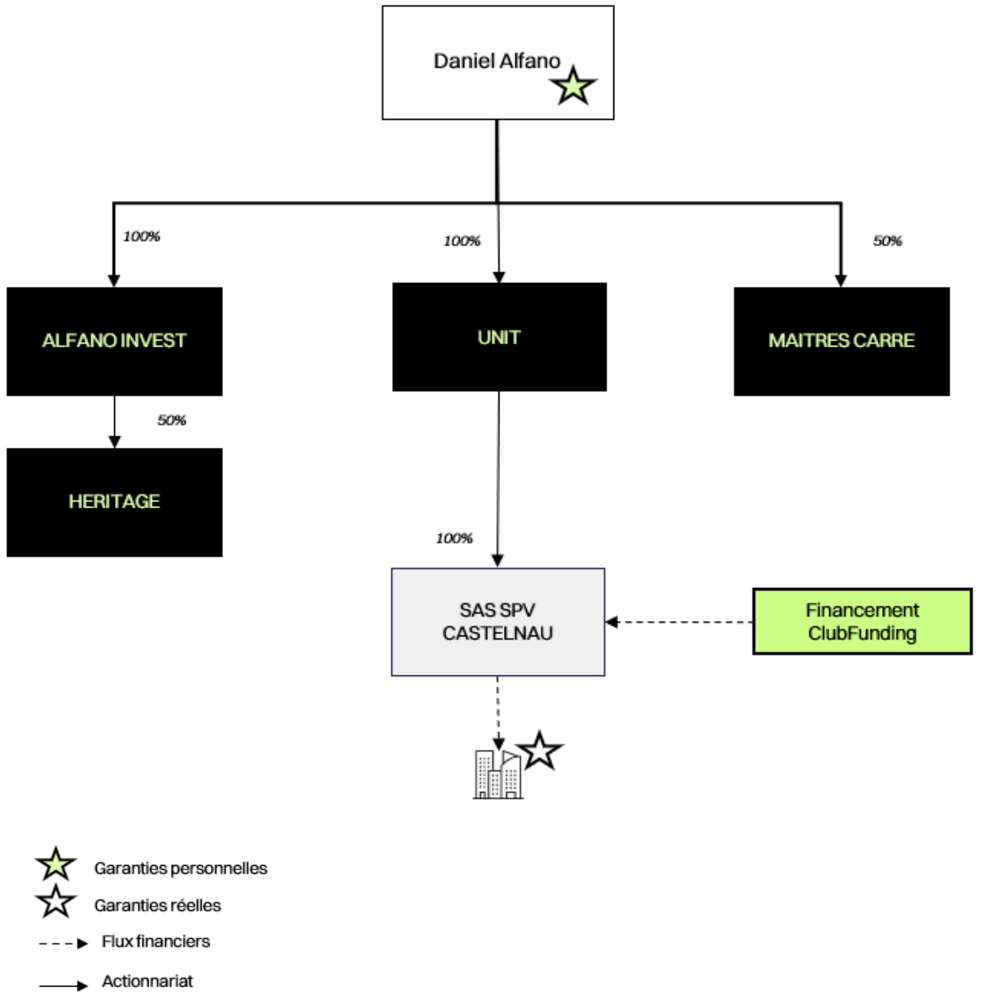
- Séquestre de 12 mois de coupons
- Cash reserve de 3 mois de coupons
- Transmission d'une attestation de surfaces géomètres

LA SOCIÉTÉ

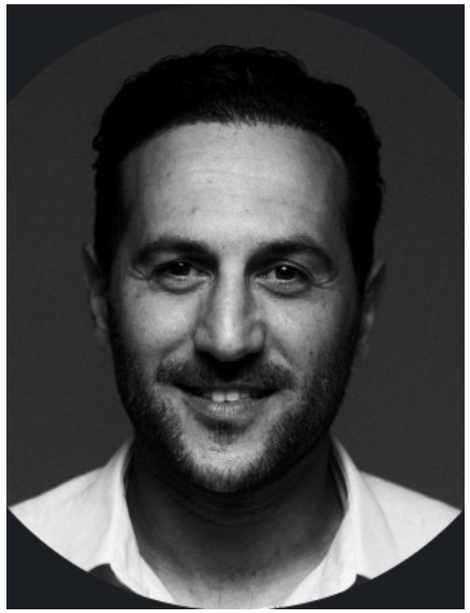
FICHE D'IDENTITÉ

Nom	UNIT
Historique	Société créée le 24/09/2024
Société émettrice	SAS SPV CASTELNAU
Activité	Activité immobilière
Localisation	97 RUE DE FREYR, 34000 MONTPELLIER
Date de création	28/08/2026
Capital social	100,00 €
Actionnariat	Détenue à 100% par UNIT
Président	SAS UNIT, représentée par Daniel Alfano

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LE DIRIGEANT



DANIEL ALFANO

37 ANS

Expérience

- 2024 - aujourd'hui : DG de UNIT
- 2023 - aujourd'hui : Contractant général et DG de Maîtres Carré
- 2019 - 2024 : Agent Immobilier chez MD2
- 2017 - 2018 : Agent immobilier chez LGM

Formation

2008 - 2010 : BTS Management

TRACK RECORD

Typologie	Adresse	Société avec actionnariat	% détention opérateur	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Travaux effectués	Nom Banque ou FP si Fonds Propres	date d'échéance du prêt	Valeur Vénale (estimation ou expertise)	CRD	Valeur Nette	QP opérateur	Marge	Commentaires
Marchand de biens	Carnon (34)		100	2019	110 000	38	20 000	FP	Néant	225 000	-	225 000	100	43%	Vendu
Marchand de biens	Loge - Montpellier (34)		100	2024	138 000	70	45 000	FP	Néant	300 000	-	300 000	100	39%	Vendiu
Marchand de biens	Pôle Médical Montpellier (34)	UNIT	100	2025	400 000	420	780 000	TOKIMO	01/07/2027	2 360 000	972 000	1 388 000	100	50%	En cours
Total immobilier					**648 000**	**528**				**2 885 000**	**972 000**	**1 913 000**	**300**		

Total immobilier brut	2 885 000
Total CRD	972 000
Total net	1 913 000

PATRIMOINE

Typologie	Adresse	Société avec actionnariat	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Travaux effectués	Nom Banque ou FP si Fonds Propres	date d'échéance du prêt	Valeur Vénale (estimation ou expertise)	CRD	Valeur Net
Appartement T4 (RP)	175 rue Frida Kahlo à Montpellier	ind 50/50	2022	240 000	90		CE	01/01/2047	400 000	220 000	180 000
Total immobilier				**240 000**	**90**				**400 000**	**220 000**	**180 000**

Total immobilier brut	400 000
Total CRD	220 000
Patrimoine immobilier net	180 000

Ce bien correspond à la résidence personnelle de Daniel Alfano.

ANNEXE : COMPTES SAS UNIT DU 25/09/24 AU 31/12/25

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2025A
Ventes de marchandises	K€	-
Production vendue	K€	-
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**-**
Croissance	*%*	*n.a.*
Production stockée	K€	-
Production immobilisée	K€	-
Produits d'exploitation	**K€**	**-**
Croissance	*%*	*n.a.*
Achat et charges de production	K€	-
Charges Externes	K€	(6)
Charges de personnel	K€	-
Impots et taxes	K€	-
Autres produits/charges d'exploitatic	K€	-
Charges opérationnelles	**K€**	**(6)**
Croissance	*%*	*n.a.*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**(6)**
Marge	*%*	*n.a.*
DAP nettes des reprises	K€	-
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(6)**
Marge	*%*	*n.a.*
Résultat des opérations en commun	K€	-
Produits financiers	K€	-
Charges financières	K€	-
Résultat financier	**K€**	**-**
Marge	*%*	*n.a.*
Résultat Courant Avant Impot (RCA	**K€**	**(6)**
Marge	*%*	*n.a.*
Produits exceptionnels	K€	-
Charges exceptionnelles	K€	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**
Marge	*%*	*n.a.*
Participations des salariés	K€	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(6)**
Marge	*%*	*n.a.*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	-
Immoblisations financières	K€	19
Actif immobilisé	**K€**	**19**
Stocks	K€	92
Clients et comptes rattachés	K€	-
Autres créances	K€	-
Actif courant	**K€**	**92**
VMP et disponibilités	**K€**	**0**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**112**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2025A
Capital social	K€	0
Réserves et autres	K€	-
RAN	K€	-
Résultat de l'exercice	K€	(6)
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	**K€**	**(6)**
Provisions	**K€**	**-**
Dettes bancaires et financières	**K€**	**0**
Dettes fournisseurs	K€	68
Dettes fiscales et sociales	K€	-
Autres dettes	K€	50
Passif courant	**K€**	**117**
Total Passif	**K€**	**112**

ANNEXE : COMPTES SAS MAITRES CARRE AU 31/12/2025

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2023A	2024A	2025A
Ventes de marchandises	K€	-	-	-
Production vendue	K€	24	56	29
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**24**	**56**	**29**
Croissance	*%*	*n.a.*	*134%*	*(49%)*
Production stockée	K€	-	-	-
Production immobilisée	K€	-	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**24**	**56**	**29**
Croissance	*%*	*n.a.*	*134%*	*(49%)*
Achat et charges de production	K€	*(1)*	*(14)*	*(14)*
Charges Externes	K€	*(10)*	*(34)*	*(28)*
Charges de personnel	K€	-	*(5)*	*(2)*
Impots et taxes	K€	-	*(0)*	*(1)*
Autres produits/charges d'exploitatic	K€	*0*	*0*	*(0)*
Charges opérationnelles	**K€**	**(10)**	**(53)**	**(45)**
Croissance	*%*	*n.a.*	*134%*	*(49%)*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**14**	**3**	**(16)**
Marge	*%*	*57%*	*6%*	*(57%)*
DAP nettes des reprises	K€	-	*(1)*	*(1)*
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**14**	**3**	**(17)**
Marge	*%*	*57%*	*5%*	*(59%)*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Produits financiers	K€	-	*0*	*0*
Charges financières	K€	-	-	-
Résultat financier	**K€**	**-**	**0**	**0**
Marge	*%*	*0%*	*0%*	*0%*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI	**K€**	**14**	**3**	**(17)**
Marge	*%*	*57%*	*5%*	*(59%)*
Produits exceptionnels	K€	*0*	-	-
Charges exceptionnelles	K€	*(0)*	*(0)*	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**(0)**	**(0)**	**-**
Marge	*%*	*(1%)*	*(0%)*	*0%*
Participations des salariés	K€	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*(2)*	*(0)*	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**11**	**2**	**(17)**
Marge	*%*	*47%*	*4%*	*(59%)*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-	-
Immobilisations corporelles	K€	-	1	0
Immoblisations financières	K€	0	0	0
Actif immobilisé	**K€**	**0**	**1**	**0**
Stocks	K€	*0*	-	-
Clients et comptes rattachés	K€	16	23	9
Autres créances	K€	0	3	2
Actif courant	**K€**	**16**	**26**	**12**
VMP et disponibilités	**K€**	**6**	**2**	**1**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**	**-**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**23**	**29**	**13**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Capital social	K€	0	0	0
Réserves et autres	K€	-	1	3
RAN	K€	-	-	-
Résultat de l'exercice	K€	11	2	(17)
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**11**	**4**	**(14)**
Provisions	**K€**	**-**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-	-	-
Dettes bancaires	K€	-	-	17
Dettes financières diverses	K€	-	-	-
Dettes bancaires et financières	**K€**	**-**	**-**	**17**
Dettes fournisseurs	K€	1	1	4
Dettes fiscales et sociales	K€	-	-	1
Autres dettes	K€	11	24	4
Passif courant	**K€**	**11**	**25**	**9**
Total Passif	**K€**	**23**	**29**	**13**

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.

Bibliothèque d’icons CF

Blanc



InnoGreen



LightGrey



Noir

