

DETTE IMMOBILIÈRE

HYÈRES

Projet présenté par **INVESTIS**

MONTANT CIBLE	**485 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**12 mois (+6 mois prorogeables)**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11 % (+1% en cas de prorogation)**

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

HYÈRES (83)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition et des travaux de trois actifs dans le cadre d’une opération de marchand de biens située à Hyères (83400)



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de Matthieu BLIN
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l’actif objet du financement
- Hypothèque de Premier Rang inscrite sur l’actif : 22 avenue de Toulon, Bâtiment B à Hyères

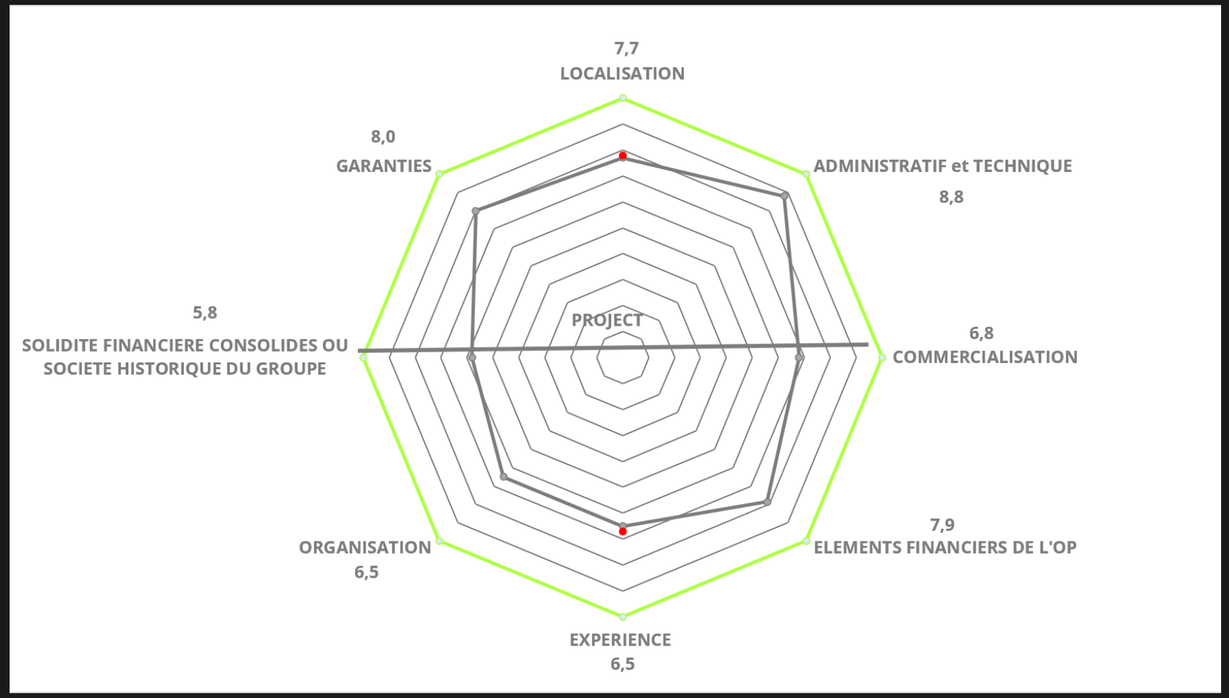
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Absence de risque administratif
- Actif bien acheté
- Localisation

POINTS D’ATTENTION

- Risque de commercialisation
- Risque de liquidité
- Risque de perte en capital totale ou partielle

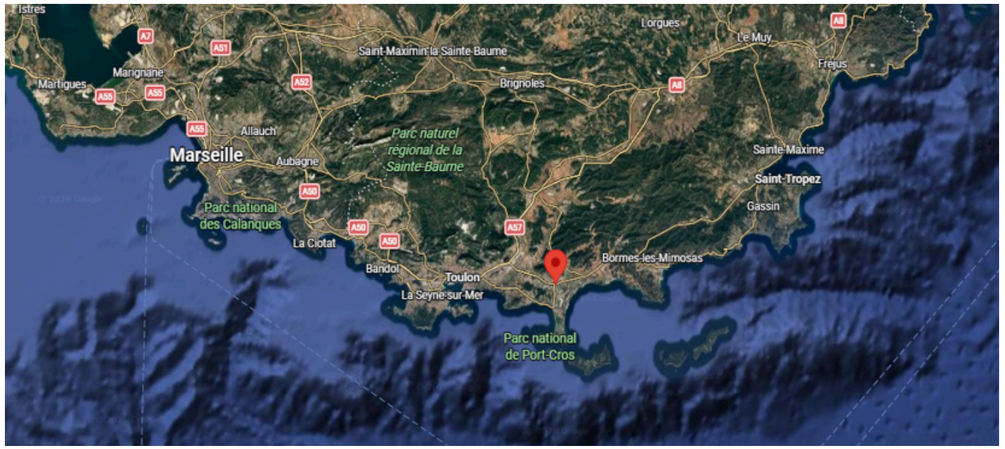


L’ACTIF

LOCALISATION

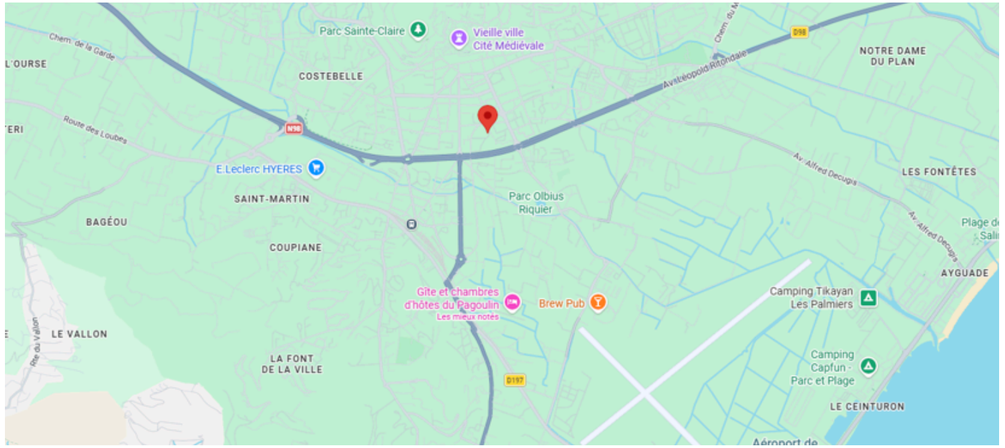
Les trois actifs se situent au 4 bis Chemin de la Font de l'Ange et 12 avenue du 8 mai à Hyères (83), on se trouve :

- à 10 minutes en voiture de l'aéroport de Toulon-Hyères
- à 15 minutes à pied de la gare SNCF d'Hyères
- à 15 minutes à pied du cœur historique animé
- à 8 minutes en voiture et 20 minutes à pied du château d'Hyères et de ses panoramas



PROJET

- Acquisition de 3 appartements d’une copropriété d’une surface habitable de 160 m² pour 480 K€ soit 3 000 €/m²
- Réalisation de travaux de rénovation pour un montant de 55 K€ soit 344 €/m²
- Revente des trois appartements pour CA total de 730 K€ soit 4 600 €/m²



L’ACTIF


Façade principale de la résidence


Grand parc arboré de la résidence



PRÉSENTATION DE L’ACTIF

Les actifs désignent un ensemble de lots de copropriété (trois appartements et leurs dépendances) dépendant de la copropriété « Le Château d'Argent », cadastré section BV n° 140 pour une contenance de 86 a 84 ca (8 684 m²).

Les trois actifs se composent de :

- Lot 700 : appartement T2 de 52,58 m² au rez-de-chaussée (bât. G), avec jardin privatif
- Lot 768 : un appartement T2 de 43,19 m² au 4e étage (bât. H), avec terrasse
- Lot 512 : un appartement T3 de 65,26 m² au 3e étage (bât. D), équipé d'une climatisation réversible
- Lots 373 et 744 : deux caves (sous-sols des bâtiments G et H)
- Lots 46 et 47 : deux box fermés (sous-sol du bâtiment E)
- Lot 582 : un emplacement de parking aérien (bâtiment G)
- L’ensemble de la résidence est équipé d’ascenseurs.

La promesse de vente est signée le 22 mai 2026, à un prix de vente de 480 000 €, la réitération par acte authentique est prévue au plus tard le 30 septembre 2026.

Il y a des conditions suspensives à la promesse, une de revente préalable et une obtention de prêt

LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

Le projet prévoit des travaux de rénovation pour une durée de 3 mois comprenant :

- La rénovation des cuisines pour un montant de 13, 5 K€
- La réalisation des lots techniques (électricité, plomberie, VMC, chauffage/climatisation) pour un montant de 20 K€
- La réalisation du second œuvre et des finitions (ITI/plâtrerie, cloisons, peinture, carrelage) pour un montant de 8,5 K€
- La réalisation des extérieurs et de la logistique (mise au propre du jardin) pour un montant de 4,6 K€

La totalité des travaux représentent un montant de 45 K€ TTC soit 281,25 €/m².

En outre, l'opérateur prévoit une marge d'imprévu d'un montant de 10 K€.

Les cuisines seront posées par l'opérateur lui-même.

LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

T2 – 52 m² - RDJ – Accèssible PMR

- Pose de carrelage grand format 120x120 ivoire dans la cuisine
- Ouverture de la cuisine sur le séjour
- Pose d'une cuisine toute équipée couleur crème
- Pose d'une crédence faïencée beige
- Pose de parquet stratifié chêne clair dans toutes les pièces sèches + surplinthes blanches
- Adaptation plomberie et modifications électricité (cuisine)





LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

T2 – 52 m² - RDJ – Accesible PMR

- Aménagement du rez-de-jardin (25 m²) : création terrasse bois (15 m²), plantations en pleine terre et en jardinières de sujets adaptés au climat méditerranéen





LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

T2 – 43 m² - 4ème étage – Accessible PMR

- Pose de carrelage grand format 120x120 ivoire dans la cuisine
- Pose d'une cuisine toute équipée couleur crème
- Pose d'une crédence faïencée beige
- Pose de parquet stratifié chêne clair dans toutes les pièces sèches + surplinthes blanches
- Adaptation plomberie et modifications électricité (cuisine)





LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

T3 – 65 m² - 3ème étage

- Pose de carrelage grand format 120x120 ivoire dans la cuisine
- Ouverture de la cuisine sur la salle à manger
- Pose d'une cuisine toute équipée couleur crème
- Pose d'une crédence faïencée beige
- Pose de parquet stratifié chêne clair dans toutes les pièces sèches + surplinthes blanches
- Adaptation plomberie et modifications électricité (cuisine)
- Rénovation totale de la SDB (carreaux grand format 120x120 au sol et murs, meuble sous vasque, receveur, robinetterie)
- Réfection des peintures dans toutes les pièces (portes, murs et plafonds)

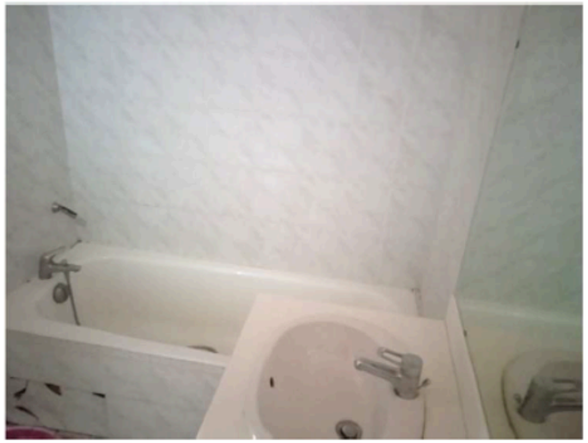






LE PROJET

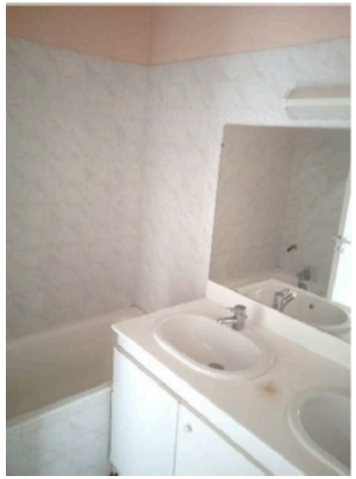
CRÉATION DE VALEUR



T3 – 65 m² - 3ème étage

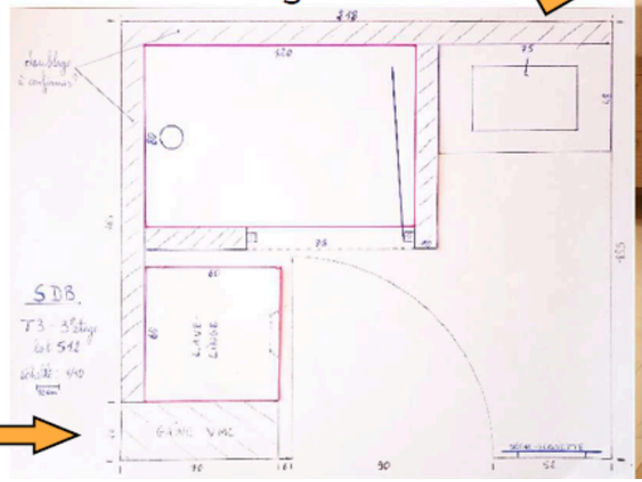
- Rénovation totale de la SDB (carreaux grand format 120x120 cm au sol et murs, meuble sous vasque, receveur, robinetterie)
- Emplacement pour lave-linge (au lieu de la cuisine)







Plan d'aménagement SDB



LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Type de bail	Etage	Tipo	Stationnements & Annexes	Clasificacion energética	GEI	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²	Etat de commercialisation
1	Résidential	RDJ	T2	Parking + cave	C	B	52	250 000	4 808	
2	Résidential	4ème	T2	Garage + cave	C	B	43	235 000	5 465	Marques d'intérêts
3	Résidential	3ème	T3	Garage	B	A	65	240 000	3 692	Sous option
Total ventes Appartements							**160**	**725 000**	**4 531**	

CA total	**160**	**725 000**	**4 531**

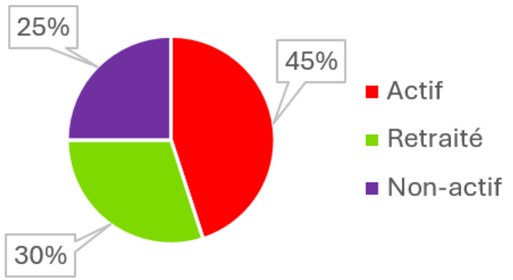
STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

La stratégie de commercialisation de l'opérateur cible les retraités en recherche d'une résidence principale.

La commercialisation sera réalisée par DELAVEAU IMMO qui détient actuellement le mandat de gestion à la suite du décès d'une des héritières de la résidence.

Afin de nous sortir complètement, l'opérateur devra vendre les trois lots.

	Projet	Moyenne de marché Offre	Moyenne de marché Transaction
Moyenne T2	5 105	6 338	3 731
Moyenne T3	3 692	5 331	3 657



DÉCOUPAGE DE LA POPULATION DE HYÈRES

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
T2	Centre	39	240 000	6 154
T2	Centre	40	255 000	6 375
T2	Godillot	40	255 000	6 375
T2	Centre	40	277 000	6 925
T2	Gambetta	40	224 000	5 600
T2	Centre	40	269 000	6 725
T2	Centre	39	242 000	6 205
T3	Centre	62	352 000	5 677
T3		67	275 000	4 104
T3	Godillot	64	366 000	5 719
T3	Olbia	70	409 000	5 843
			Moyenne T2	6 338
			Moyenne T3	5 331

Sources : SeLoger

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
déc-25	T3	762 Avenue Jean Mounlin	66	235 000	3 561
déc-25	T3	762 Avenue Jean Mounlin	75	245 000	3 267
déc-25	T3	12 Avenue du huit mai	70	300 000	4 286
déc-25	T3	956 avenue Jean Moulin	72	255 000	3 542
déc-25	T2	15 avenue Ambroise Thomas	45	165 000	3 667
nov-25	T2	10 chemin de la Font de l'Ange	46	210 000	4 565
nov-25	T2	762 Avenue Jean Mounlin	56	224 660	4 012
nov-25	T2	15 avenue Ambroise Thomas	46	126 000	2 739
nov-25	T2	15 avenue Ambroise Thomas	44	167 000	3 795
oct-25	T2	956 avenue Jean Moulin	58	180 000	3 103
sept-25	T2	10 chemin de la Font de l'Ange	46	199 450	4 336
				Moyenne T2	3 731
				Moyenne T3	3 657

Sources : MeilleursAgents

Dans le secteur de Hyères, les prix de marché des appartements T2 et T3 s'établissent en moyenne à 6 338 et 5 331 €/m² pour les offres et à 3 731 et 3 657€/m² pour les transactions. La moyenne de MeilleursAgents s'établit à 4 238 €/m².

Les actifs se positionnent ainsi en-dessous du marché par rapport aux offres et au-dessus par rapport aux transactions, néanmoins, les prix de revente des actifs se positionnent au-dessus pour les T2 et en-dessous pour le T3 à la moyenne MeilleursAgents.



LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**725 000**	**4 531**
Prix d'acquisition	523 200	3 270
Travaux	59 000	369
Frais de garantie	4 848	30
Frais financiers	84 150	
Prix de revient	**671 198**	**4 195**
Marge de l'opération	**53 802**	**336**
% du CA	*7%*	

Avec un chiffre d'affaire de 725 000 €, l'opérateur réalise une marge de 7% avec un prix de revient au mètre carré de 4 195 €.

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	480 000 €	**Opérateur**	**162 578 €**	*27%*
Frais liés à l'acquisition	77 740 €	ClubFunding	436 000 €	*73%*
Séquestre coupons et cash reserve	40 838 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**598 578 €**		**598 578 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	59 000 €	**Opérateur**	**27 225 €**	*32%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	0 €	ClubFunding (prêt travaux)	59 000 €	*68%*
Frais financiers (hors séquestre)	27 225 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**86 225 €**		**86 225 €**	*100%*
Prix de revient cash	**684 803 €**		**684 803 €**	*100%*

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	83%
LTV - Loan To Value	68%
LTC - Loan To Costs	80%

Point mort ClubFunding €/m²	3 094 €

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

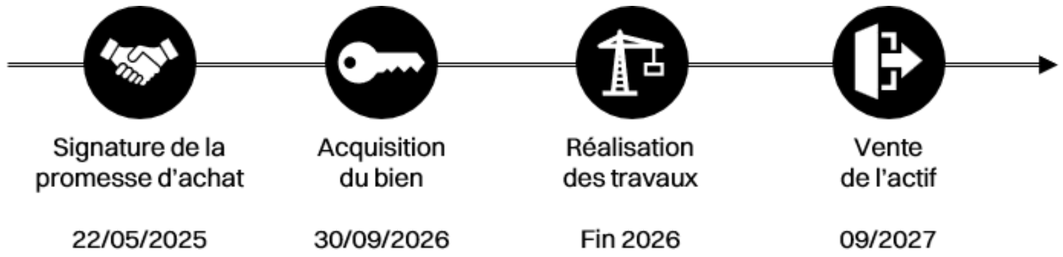
Fonds propres opérateur	189 803 €	*28%*
Emission obligataire ClubFunding	495 000 €	*72%*
Prix de revient cash	***684 803 €***	*100%*
- Cash reserve	*-13 613 €*	
Prix de revient total	**671 190 €**	

** Basé sur le montant maximum de la collecte*

SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire de Matthieu BLIN
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l'actif objet du financement
- Hypothèque de Premier Rang inscrite sur l'actif : 22 avenue de Toulon, Bâtiment B à Hyères

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

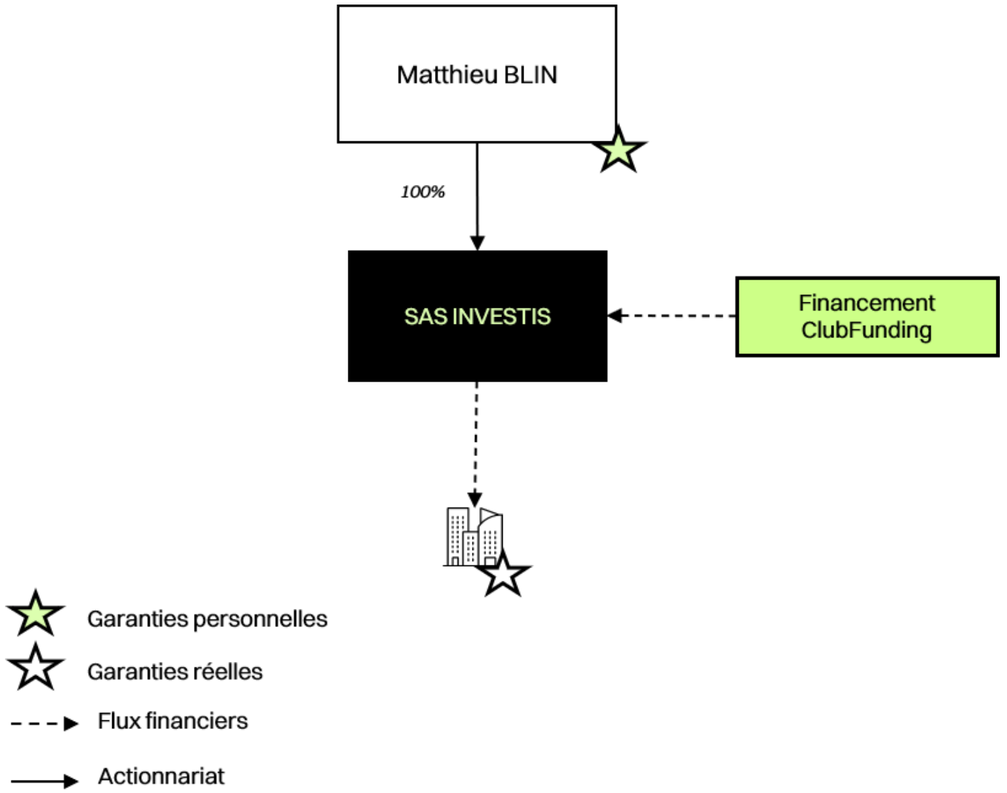
- Séquestre de 6 mois de coupons
- Cash reserve de 3 mois de coupons
- Séquestre travaux de 59 K€ avec déblocage sur facture

LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	SAS INVESTIS
Activité	Promotion immobilière de logements 4110A
Localisation	22 avenue de Toulon, 83400 Hyères
Date de création	15/11/2021
Chiffre d'affaires	*N/A*
Capital social	*2 150€*
Actionnariat	Détenue à 100% par Matthieu BLIN
Dirigeant - Personne Physique	Matthieu BLIN

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LE DIRIGEANT



Matthieu BLIN
47 ans

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES :

Marchand de biens professionnel - depuis 2024
Réalisation de 2 opérations d'achat-revente financées sur fonds propres
Gestion de budgets de rénovation et calcul de projections de rentabilité
Aménagement et valorisation des biens pour dégager une plus-value

Investisseur immobilier (à titre personnel) - depuis 2017
Acquisition et gestion de 3 biens locatifs à forte rentabilité (location courte durée et colocation)
Gestion menée comme une véritable activité professionnelle

Conseiller de vente en magasin bio - 6 ans

Chef de culture en maraîchage bio - 4 ans

Guide-interprète et conférencier (indépendant) - 10 ans

TRACK RECORD

PROJETS RÉALISÉS





227 Bd Joffre, Toulon 83

Transformation d'un studio en T1 bis de 24 m² avec revente en produit clé-en-main entièrement meublé, équipé et décoré.

Acquisition : 65 K€ soit 2 700 €/m²

Travaux : 15 K€ soit 625 €/m²

Revente 97 K€ soit 4 400 €/m²

Marge : 15 K€

Financement :

FP : 62 K€

Prêt (Personne Physique) : 20 K€







227 Bd Joffre, Toulon 83

Transformation d'un studio en T1 bis de 30 m² avec revente en produit clé-en-main entièrement meublé, équipé et décorée

Acquisition : 74 K€ soit 2 466 €/m²

Travaux : 18 K€ soit 600 €/m²

Revente 113 K€ soit 3 766 €/m²

Marge : 17 K€

Financement :

FP : 13 K€

Fonds perso : 62 K€

Prêt (Personne Physique) : 20 K€



PATRIMOINE

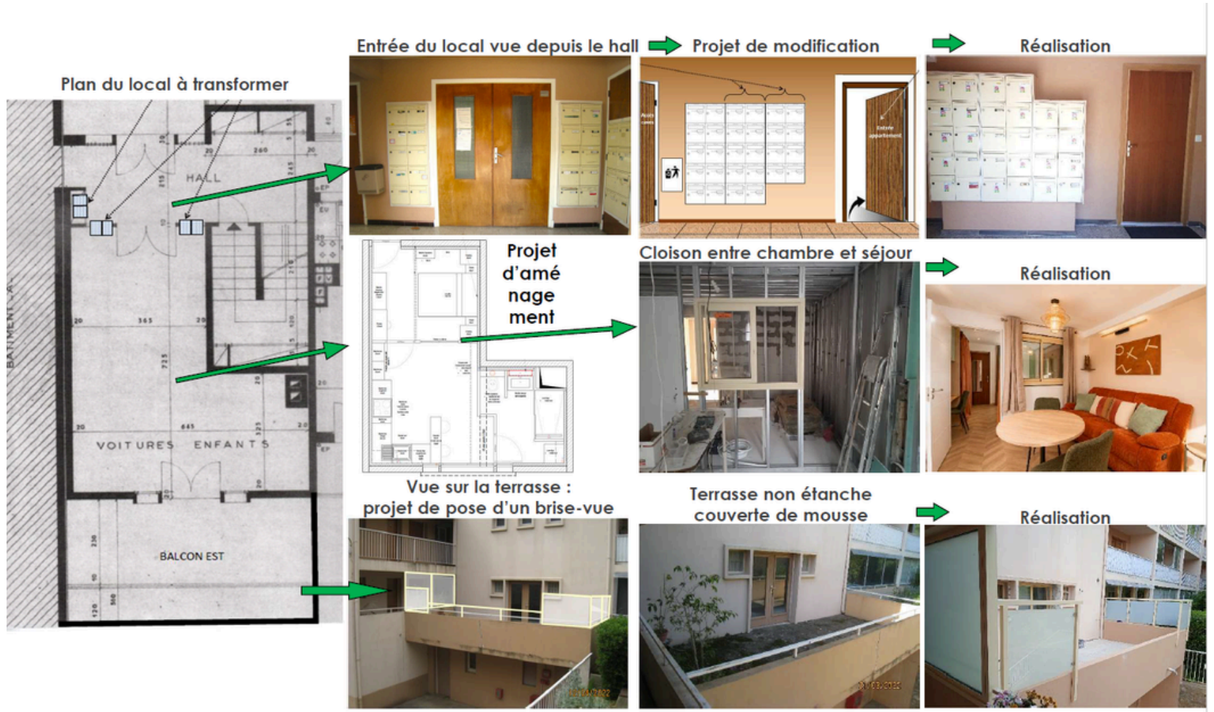
PATRIMOINE

Typologie	Adresse	% détention opérateur	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Nom Banque	Date d'échéance du prêt	Valeur Vénale Brute	CRD	Valeur Vénale Nette	QP opérateur	Revenus Locatifs annuel	Rendement
Appartement RP	22 avenue de Toulons, bâtiment C, Hyères	100%	29/09/2020	155000,00	80	Caisse d'épargne	01/10/2045	290000,00	89000,00	201000,00	201000,00		
Appartement Locatif	48 cours Lafayette, Toulon 83000	100%	03/02/2017	52800,00	33	Caisse d'épargne	01/08/2044	125000,00	66500,00	58500,00	58500,00	21804,00	17,4%
Appartement Locatif	22 avenue de Toulons, bâtiment B, Hyères	100%	22/07/2024	30000,00	34			155000,00		155000,00	155000,00	10440,00	6,7%
Total immobilier				**237 800,00 €**	**147**			**570 000,00 €**	**155 500,00 €**	(Ctrl) **4 500,00 €**	**414 500,00 €**	**32 244,00 €**	

Typologie	Montant
26 pièces Or cotées 50 Pesos	109 000,00 €
99 pièces Or cotées 20F Napoléon	67 000,00 €
Total mobilier	**176 000,00 €**

L'actif encadré en rouge est celui pris en hypothèque en sus de l'actif objet du dossier

ANNEXE : ACTIF EN HYPOTHEQUE SUPPLEMENTAIRE



Typologie	Adresse	% détention opérateur	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Nom Banque	Date d'échéance du prêt	Valeur Vénale Brute	CRD	Valeur Vénale Nette	QP opérateur	Revenus Locatifs annuel	Rendement	Commentaires
Appartement Locatif	22 avenue de Toulons, bâtiment B, Hyères	100%	22/07/2024	30 000,00 €	34			155 000,00 €		155 000,00 €	155 000,00 €	10 440,00 €	6,7%	Anciennement un local poussette appartenant à la copropriété

Il s'agit d'un ancien local poussette dans l'immeuble où réside l'opérateur. Il l'a racheté à la copropriété et a pu créer de la valeur en le transformant en appartement suite à l'obtention des autorisations nécessaires et la réalisation de travaux. Le bien a aujourd'hui une valeur estimée à 155K€ (4 500€/m²) et est libre de dette.

ANNEXE : COMPTES INVESTIS AU 31/12/25

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité		2024A	2025A
Produits d'exploitation	**K€**		**80**	**117**
Croissance	*%*		*n.a.*	*1663%*
Charges opérationnelles	**K€**		**(87)**	**(104)**
Croissance	*%*		*n.a.*	*1663%*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	-	**(6)**	**13**
Marge	*%*		*(112%)*	*13%*
DAP nettes des reprises	*K€*		*(0)*	-
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**		**(6)**	**13**
Marge	*%*		*(115%)*	*13%*
Résultat des opérations en commun	*K€*		-	-
Résultat financier	**K€**		**(2)**	**(6)**
Marge	*%*		*(43%)*	*(6%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**		**(9)**	**7**
Marge	*%*		*(159%)*	*7%*
Produits exceptionnels	*K€*		-	-
Charges exceptionnelles	*K€*		-	-
Résultat exceptionnel	**K€**		**-**	**-**
Marge	*%*	*2*	*0%*	*0%*
Participations des salariés	*K€*		-	-
Impôts sur les bénéfices	*K€*		-	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**		**(9)**	**7**
Marge	*%*		*(159%)*	*7%*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2024A	2025A
Actif immobilisé	**K€**	**-**	**-**
Stocks	*K€*	*75*	*93*
Clients et comptes rattachés	*K€*	-	-
Autres créances	*K€*	1	4
Actif courant	**K€**	**75**	**97**
VMP et disponibilités	**K€**	**6**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**81**	**97**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2024A	2025A
Capital social	*K€*	2	2
Réserves et autres	*K€*	-	-
RAN	*K€*	(23)	(32)
Résultat de l'exercice	*K€*	(9)	7
Autres fonds propres	*K€*	-	-
Capitaux propres	**K€**	**(29)**	**(23)**
Provisions	**K€**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	*K€*	-	-
Dettes bancaires	*K€*	-	-
Dettes financières diverses	*K€*	110	117
Dont CCA	*K€*	-	-
Dettes bancaires et financières	**K€**	**110**	**117**
Dettes fournisseurs	*K€*	1	2
Dettes fiscales et sociales	*K€*	-	-
Autres dettes	*K€*	-	-
Passif courant	**K€**	**1**	**2**
Total Passif	**K€**	**81**	**97**

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

