IMPULSO

Tous droits réservés



**Santino Pesa**

ASSOCIÉ



**Maxime Franceschini**

ASSOCIÉ

# Quelques mots d'introduction...

En tant qu'associés, nous tenions personnellement à vous présenter notre société IMPULSO. Vous trouverez au sein de ces pages, une présentation complète de notre dernier projet en cours ainsi que nos projets déjà réalisés et en cours de réalisation, réels témoins de notre savoir-faire et gage de réussite de nos opérations à venir.

Passionnés par l'immobilier, unis par une vision long terme commune et dotés d'une solide expérience dans le bâtiment, nous avons décidé de réunir nos forces (réseau, compétences, temps) afin de développer une société de marchands de biens pérenne et reconnue.



# PROJET

## Mont des roses

# RÉSUMÉ DU PROJET

Il s'agit d'un projet d'achat-revente dans la commune de Bormes-les-Mimosas, au 455 boulevard du Mont des roses.

Un compromis de vente a d'abord été signée à hauteur de 480 000 euros FAI **pour une maison d'environ 220 m² sur une parcelle de 923 m².** Le projet repose sur la création **d'une copropriété de deux lots de 115 m2 (lot 1) et 130 m2 (lot 2).**
Celle-ci est en cours de création (EDD et DTG réalisés)

Les deux futurs lots de copropriété ont été commercialisés, **deux acquéreurs ont été trouvés.** Afin d'optimiser notre opération et de faciliter l'acquisition nous avons décidé de **substituer** un de ces deux acquéreurs.

**Deux nouvelles promesses ont donc été signées**.
Les deux parties achèterons le même jour, à la même heure. Il s'agit de **deux ventes concomitantes**.
Ensuite le lot acquis de notre côté (lot 2) sera revendu au deuxième acquéreurs.

Le bien se situe dans un secteur recherché de Bormes, dans un environnement calme. Il bénéficie d'une proximité avec le centre ville. Toutes les commodités (boulangerie, pizzeria, bar) sont à moins de 500m.

**COÛT ACQUISITION : 140 000 euros FAI**

# La substitution : explications



Il s'agit de la possibilité pour nous société Impulso, une fois la commercialisation lancée (offres reçues), d'acheter une partie des lots (1 lot sur 2 ou 2 lots sur 3 par exemple).

La raison pour laquelle nous avons décidé avec notre notaire de l'introduire de manière systématique dans nos compromis de vente est simple : il s'agit de la meilleure garantie que nous puissions offrir au vendeur en termes de réalisation du projet.

Elle assure à 100% la finalisation de la vente car en cas d'imprévus (baisse de marché, prix de revient plus bas que nos estimations, travaux plus conséquents etc), le propriétaire n'est pas impacté, nous ne renégocions pas le prix : nous activons la substitution, un des acquéreurs trouvés lors de la commercialisation se substitue à nous pour l'achat d'un des deux lots. Et ce aux mêmes conditions prévues par le compromis initial.

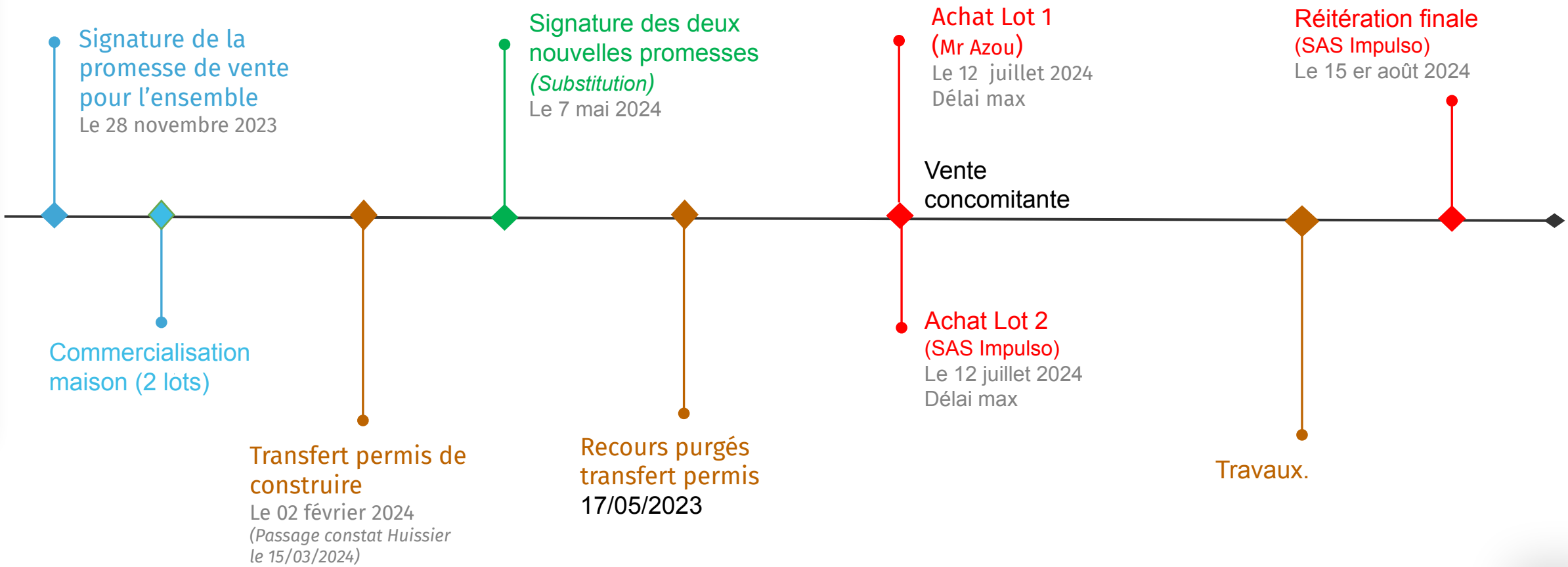
La substitution agit véritablement comme une protection, c'est le garde fou principal de la vente de leur bien.
Il va de soi bien entendu qu'une date butoire est toujours mise en place dans nos compromis afin de respecter un délai maximum quand à l'activation de cette faculté. Nous prenons en compte la DIA, le délai de préemption.

**Contrairement à d'autres professionnels, nous anticipons les surprises négatives et leur garantissons un prix de vente final.**

*Bien entendu, cette faculté nous permettant de réduire fortement notre montant d'emprunt, elle agit comme un réel catalyseur financier. Nous avons donc tendance à l'activer sur la plupart de nos projets, et ce même lorsque nous ne rencontrons pas de réels imprévus négatifs afin de faciliter nos ventes en cascade.*

# FRISE CHRONOLOGIQUE de commercialisation

Projet le Mont des roses

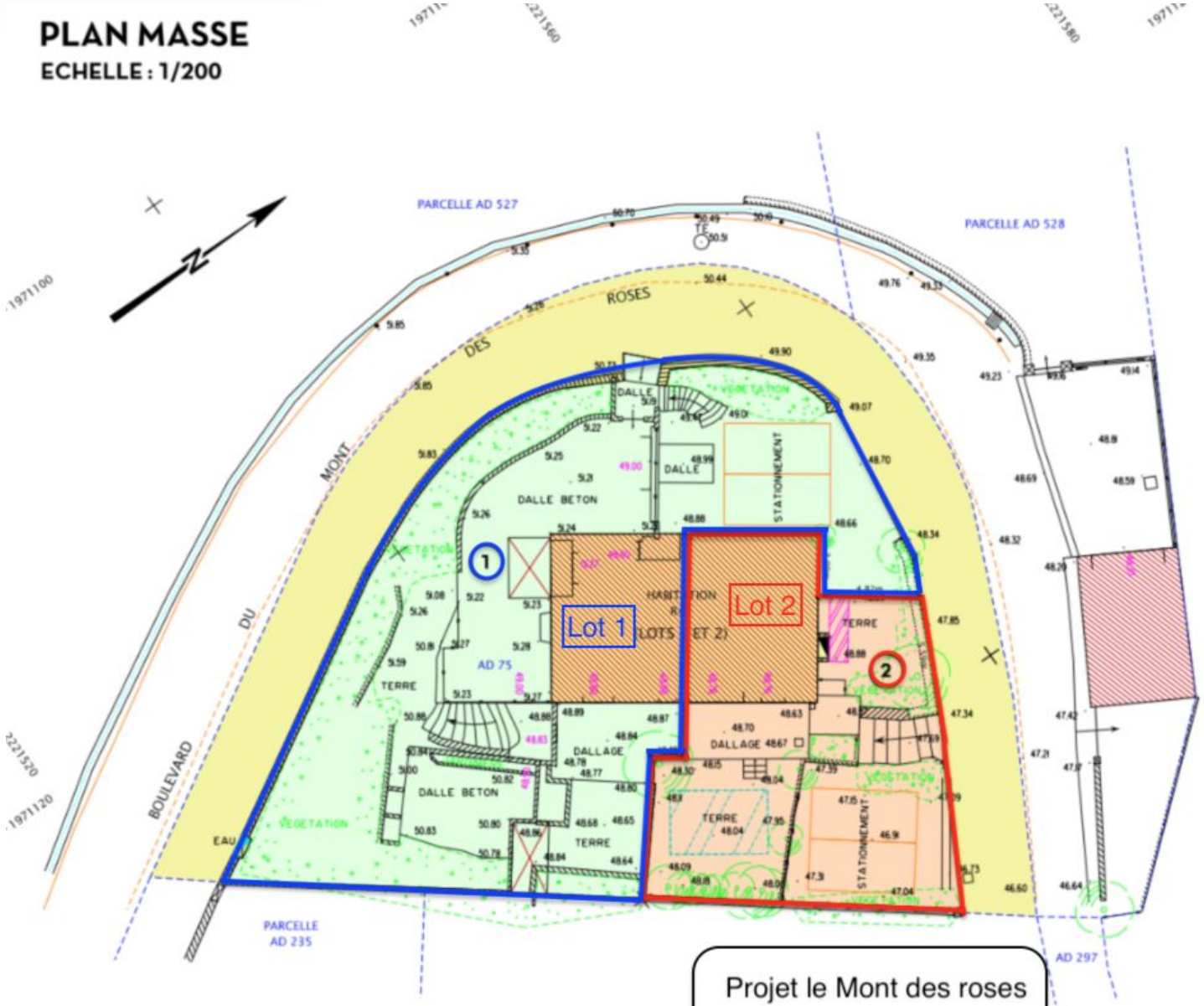




# ASPECTS COMMERCIAUX

# Plan de division

Projet : Mont des roses




Accéder à l'EDD complet

LOT 1

# maison 115 m2





lot 1 : maison 100 m2

# DESCRIPTIF

## (Lot substitué)

- ✔ Jardin de 387 m²
- ✔ Entrée indépendante
- ✔ Garage de 23m2
- ✔ Combles aménageables
- ✔ Annexes de 54m2
- ✔ Environnement calme
- ✔ Faibles charges de copropriété

**Prix vendu : 350 000 euros FAI**









**Cliquer ici pour accéder au projet visuel 3D**

LOT 2

# maison 130 m2





LOT 2 maison 100 m2

# DESCRIPTIF

## (Lot 2)

- ✔ Jardin de 152 m²
- ✔ Entrée indépendante
- ✔ Stationnement privé
- ✔ Environnement calme
- ✔ Commerces à proximité
- ✔ Faibles charges de copropriété

**Prix vendu : 300 000 euros FAI**









**Cliquer ici pour accéder au projet visuel 3D**

# Visuels 3D Commercialisation









**Cliquez ici pour accéder au projet visuel 3D**

# Travaux obligatoires

## Chiffrage & Devis

**Nous mettons à votre disposition l'ensemble des devis réalisés.**

**Nous prévoyons une durée totale comprise entre un mois et demi et deux mois à partir de la validité de la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).**

Voir les devis

**Total travaux obligatoires: 23 400 euros TTC**







*Illustration des travaux extérieurs et intérieurs réalisés pour le projet de Bormes les Mimosas*
**(projet clôturé)**

# Travaux obligatoires

## cahier des charges

- ***Après** demande d'ouverture chantier en mairie et autorisation :*

1. Réalisation du bassin de rétention :

- Les entreprises *Poggioli Terrassements* et *Willemse Eddy* interviendront en premier sur le projet.

2. Séparation phonique des habitations :

- La société *Palumbo Calogero* interviendra simultanément pour la séparation phonique des deux habitations à l'étage et au comble.

3. Réorganisation des réseaux électriques,d'eau et traitement des eaux pluvial:

La société *SAS FABELEC* interviendra en deux étapes :

- Premièrement, pour réorganiser les réseaux d'alimentation en électricité et en eau existants, de manière à ce que chaque lot puisse en bénéficier sans que ces réseaux ne se croisent.

- Deuxièmement, après la réalisation du bassin de rétention, pour connecter les terrasses au bassin de rétention. Cela inclut la pose de gouttières et de descentes dans les regards pour les connecter au réseau de récupération du bassin de rétention.

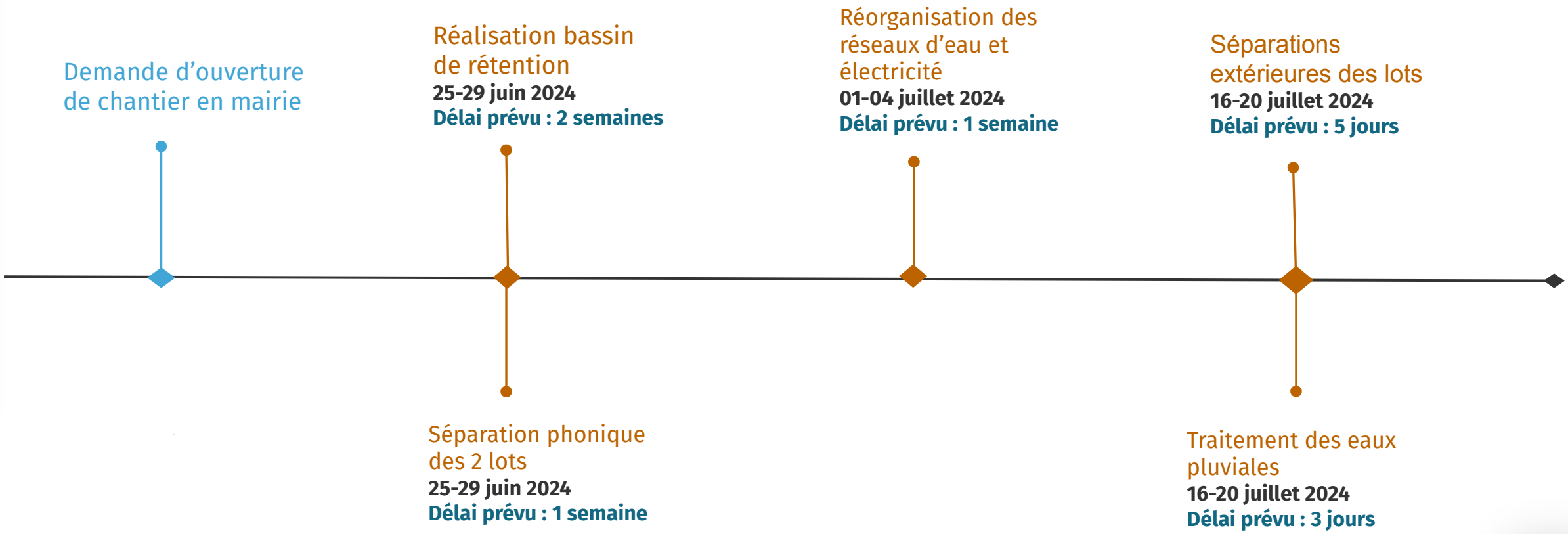
4. Séparation extérieure des lots de la copropriété :

- La société *MG Rénovation* interviendra pour réaliser deux linéaires de clôture

# Travaux obligatoires

## frise chronologique

Projet le Mont des roses




TABLEAUX
PRÉVISIONNELS

# Prévisionnel

durée de l'opération : 2 à 3 mois

Projet le Mont des roses

| Frais acquisition | |
|---|---|
| Prix d'acquisition FAI<br>(frais d'agence inclus) | 140 000 €<br>(10 000 €) |
| Frais de notaire | 4400 € |
| Honoraires techniques TTC :<br>- Mise en copro (EDD,DTG,Règlement)<br>- Huissier (constat d'affichage transfert pc)<br>- Architecte (visuels 3D)<br>- Honoraires commercialisation<br>- Diagnostics mise en vente | 14540,00 €<br><br>5450 €<br>340,00 €<br>1000.00 €<br>7500 €<br>250 € |
| Travaux (TTC) | 23 400€ € |
| Frais hypothèque/cautionnement<br>Prorata taxe foncière | 400€ |
| TOTAL Projet ACQUISITION | 182 340 € |

| Charges détention bien | |
|---|---|
| Assurance habitation/PNO | 15€/mois |
| Assurance copropriétaire | 30€/mois |
| Assurance dommage ouvrage | Aucune |
| Charges courantes | 200€/projet |
| TOTAL CHARGES ANNUELLES | 245€ |

| BILAN | |
|---|---|
| Prix de revient (Hors intérêts) | 182 584 € |
| Apport 32 % | 60 000 € |
| **BESOIN DE FINANCEMENT** | 122 584 € |

| Prévisionnel intérêt | |
|---|---|
| Frais de dossier société levée de fond 9% | 11 032 € |
| Intérêts société de levée de fond 10 %<br>(3 mois obligatoire)inclus frais de dossier | 3 340 € |
| TOTAL INTÉRÊTS ANNUELS | 14 372 € |

| RECETTE OPÉRATION | |
|---|---|
| Chiffre d'affaires | 295 000€ |
| Prix de revient TTC | 182 584 € |
| Intérêts /an | 14 372 € |
| Marge nette | 98 044 € |
| Marge nette (TVA incluse) | Non assujetti |
| **Rentabilité Net/ Chiffres d'affaires** | **33 %** |
| **Rentabilité Net/Prix de revient** | **53 %** |



# Situation financière

Projet le Mont des roses

| Informations Personnelles | | Emprunteur | Co-Emprunteur |
|---|---|---|---|
| État Civil | Nom | Pesa | Franceschini |
| | Prénom | Santino | Maxime |
| | Date de naissance | 20/04/1989 | 10/12/1989 |
| | Lieu de naissance | Forbach | Paris |
| | Nationalité | Française | Française |
| | Régime matrimonial | Pacsé | Célibataire |
| | Enfants | 2 | 0 |
| | CV | Lien vers CV | Lien vers CV |

Projet le Mont des roses

# Patrimoine Immobilier Santino Pesa

| TYPES D'APPARTEMENT | 1 Appartement de 40 m² *(Location 2023 LMNP classique)* | 1 Appartement de 58 m² *(résidence principal)* | 1 Appartement de 100 m² *(location courte durée)* |
|---|---|---|---|
| Lieu | HYÈRES, 83400 | Hyères 83400 | Hyères, 83400 |
| Valeur appartement estimée | Entre 170 000 € / 180 000 € | Entre 200 000 € / 210 000 € | Entre 530 000 € / 550 000 € |
| Crédit en cours (capital restant dû) | 128 384 € | PAS DE CRÉDIT | 262 117 € |
| Mensualité crédit | 692 € à confirmer. | PAS DE CRÉDIT | 1 162 € |
| Loyers perçus | 770 €/Mois Soit 9 240 €/an | Résidence principal | ▪ Saison commencé avril 2024<br>▪ Notre prévisionnel CA 40 000/45 000 €<br>▪ Actuellement au 14/05/2024<br>réservation taux d'occupation de 36 %<br>Revenue des réservation actuelle<br>de plus de 30 000 €. |
| Cash-flow | 78 €/Mois Soit 936 € /an | | 1600 € net/an 20 000 € /25 000 an |
| Durée restante | 18 ans. | PAS DE CRÉDIT | 22 ans |
| Patrimoine net | 52 000 € | 200 000 € | 278 000 € |
| Différents liens à consulter | Voir avis de valeur | Voir avis de valeur | Voir avis de **valeur**, Voir calendrier de réservation |

# BILAN

## Avantages du projet :

- Projet 100% commercialisé
- Top secteur. Bien liquide.
- Peu de travaux
- Bonne rentabilité

## Nos points forts

- Apport
- Expérience
- Réseau
- Garanties

Projet le Mont des roses

# ANNEXES (DOCUMENTS)

- Book projets réalisés
- Avis de valeurs appartements Santino
- Permis de construire
- Transfert permis de construire (Arrêté mairie)
- DPE
- Diag lot 2
- Compromis initial
- Nouveau compromis (substitution)
- Promesse de revente
- Documents Copro (EDD,DTG,Règlement)
- IMPULSO - Comptes 2023
- Documents personnels (cv, pièces d'identité, justificatifs de domicile, avis d'impôt etc)
- Documents Société (statuts, Kbis etc)
- Devis
- Constat affichage Huissier
- ATTESTATION DE NON RECOURS(en attente)

Projet Mont des roses

***Santino & Maxime***

# Projets en cours…

PROJET Chemin des restanques, Bormes les mimosas (*Clôturé le 28/05/2024*)
*Mise en copropriété*
*Marge nette 80 000€ clôturé*

PROJET Boulevard Mont des roses, Bormes les Mimosas (*Juillet 2024*)
*Création d'une copropriété de deux lots*
*Marge nette 100 000 €*

PROJET Impasse des rouges gorges, Pierrefeu-du-var *(Janvier 2025 )*
*Détachement de deux parcelles + une maison existante*
*2 lots sur 3 pré-commercialisés (les deux terrain à bâtir)*
*(Futur besoin de financement)*
*Marge nette prévisionnelle 130 000€*

PROJET chemin de la joselette, Pierrefeu-du-var *(septembre 2024)*
*Détachement d'une parcelle à bâtir & création copropriété sur le bâti existant*
*Terrain pré commercialisé (paiement comptant et sans période des recours)*
*Marge nette prévisionnelle 180 000 €*
*(*

Projet Joseph Paul, Carqueiranne *(septembre 2024)*
*Création copropriété de deux lots - Pas de travaux*
100% pré-commercialisé
*Non besoin de financement*
*Marge nette 120 000 €*

*D'autre opération à venir…*