CLUBFUNDING

# DOSSIER D'INVESTISSEMENT

## Lucioles - Valbonne

Projet présenté par

**SAS MDSY**
**AVENIR TERTIAIRE**

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

**Octobre 2022**

1 400 K€

12 mois

10,0%

# Le besoin

## DESCRIPTION

Bridge de financement pour l'acquisition d'un bâtiment dans l'attente de sa revente en bloc, opération commercialisée située à Valbonne (06560)

## CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

| | |
|---|---|
| Montant | 1 400 000 € |
| Maturité | 12 mois |
| Taux | 10,0% |
| Société émettrice | SAS MDSY |

## SURETÉS

- Garantie hypothécaire de 1er rang sur l'actif objet de l'opération
- Cautionnements personnels et solidaires de M. Denger et M. Moine
- Garantie autonome à première demande de la SCI AVENIR TERTIAIRE

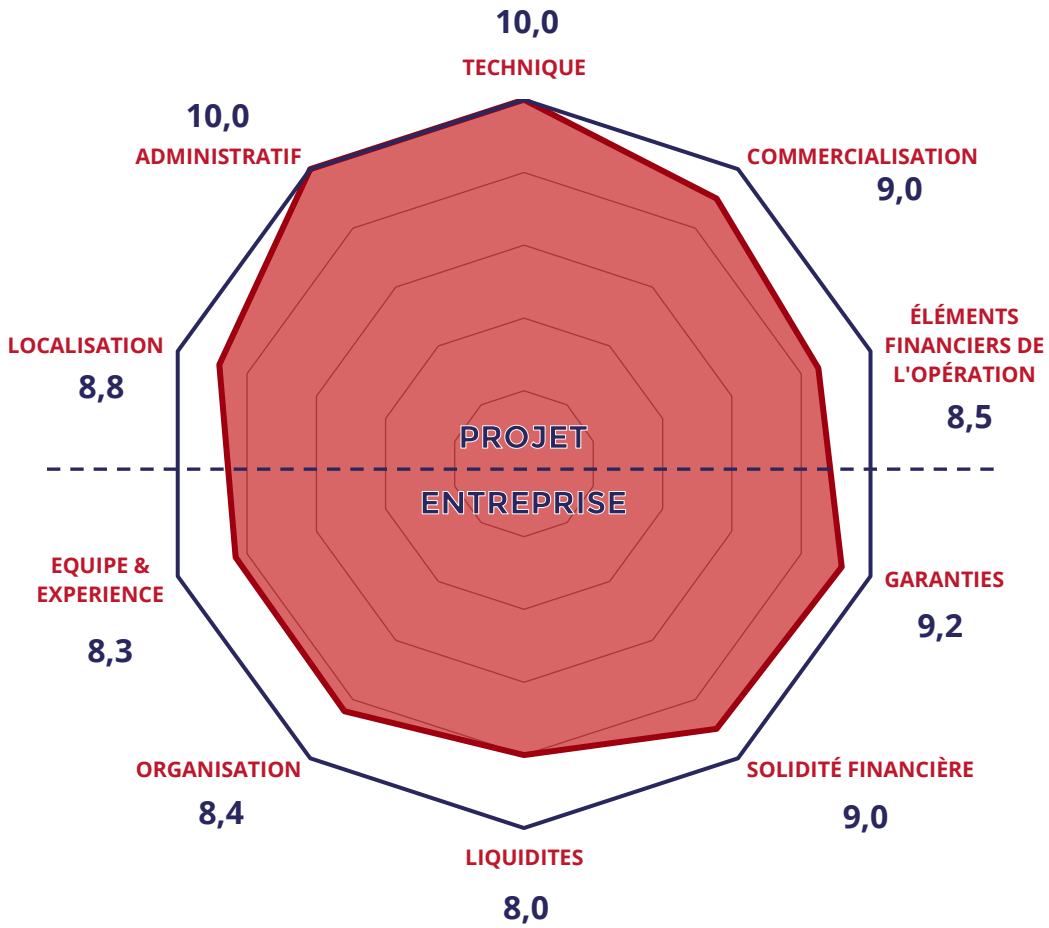
# Synthèse de l'analyse

## POINTS FORTS

- Localisation de l'actif dans une zone d'activité importante
- Actif déjà sous offre d'achat
- Absence de risques administratifs et techniques

## POINTS D'ATTENTION

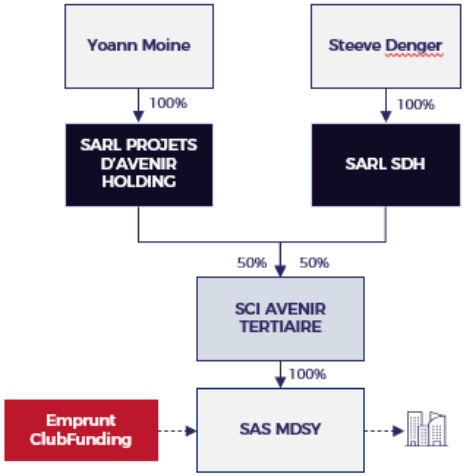
- Condition suspensive de financement pour la revente
- Risque d'illiquidité
- Risque de perte partielle ou totale des sommes investies



# La société

| | |
|---|---|
| **Nom** | SCI AVENIR TERTIAIRE – Groupe BURO AMENAGEMENT |
| **Historique** | • L'activité historique du groupe est l'aménagement de bureaux avec la société BURO AMENAGEMENT (SAS DENGER), créée en 2005 par Yoann Moine et Steeve Denger<br>• En 2013, les associés ont créé la SCI AVENIR TERTIAIRE afin de saisir des opportunités pour la réalisation d'opérations immobilières :<br>o En foncière<br>o En marchand de biens |
| **Société émettrice** | SAS MDSY |
| **Activité** | Acquisition d'actifs immobiliers |
| **Localisation** | 230 route des Dolines, 06560 Valbonne |
| **Date de création** | 21/10/2022 |
| **Capital social** | 1 000€ |
| **Actionnariat** | 100% SCI AVENIR TERTAIRE |
| **Dirigeant** | • Yoann Moine<br>• Steeve Denger |

## ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ




## COMPTES SOCIAUX SCI AVENIR TERTIAIRE AU 31/12/2021

| | Unité | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|
| CA | K€ | 302 | 522 |
| EBE | K€ | (7) | 298 |
| Marge EBE | K€ | (0) | 1 |
| **RN** | **K€** | **172** | **424** |
| Marge RN | % | 57% | 81% |
| | | | |
| Dettes nettes | K€ | 4 147 | 2 499 |
| Capitaux propres | K€ | 522 | 954 |
| **DN/CP** | **%** | **794%** | **262%** |
| | | | |
| Total Bilan | K€ | 4 932 | 3 992 |
| **CP/Total Bilan** | **%** | **11%** | **24%** |

# Dirigeants

**Denger Steeve (46 ans)**

- Né en 1976 à Metz (57)
- En 2005, il créé la société Buro Aménagement avec son associé Yoann Moine

**Moine Yoann (37 ans)**

- Né en 1985 à Cagnes-sur-Mer (06)
- En 2005, il créé la société Buro Aménagement avec son associé Steeve Denger

# Track Record

## EXEMPLES DE PROJETS

52 rue Saint Gabriel
Caen 14118

Acquisition en 2017 d'un bureau de 109m², relocation puis revente en 07/2022 pour 105,5K€

CA réalisé : 106K€

Marge : 26%

(SCI AVENIR TERTIAIRE)

1 208 route des Lucioles
Valbonne (06560)

Acquisition en 2018 d'un bureau de 231m² pour 342K€ puis revente pour 630K€

CA réalisé : 630 K€

Marge : 41%

(Autre SCI)

1 900 route des Crêtes
Valbonne (06560)

Achat, relocation puis revente d'un local commercial de 107m² avec parking

CA réalisé : 800 K€

Marge : 20%

(SCI AVENIR TERTIAIRE)

## EXEMPLE DE PROJET EN COURS

80 route des Lucioles
Valbonne (06560)

Acquisition en 2022 d'un bureau de 1 350m² pour 2 240K€ en 09/2022 (promesse de vente signée), relocation à SAS DENGER (BURO AMENAGEMENT)

Conservé en patrimoine (bureaux qui jouxtent l'opération présentée)

(Autre SCI)

# Le projet (1/6)

| | |
|---|---|
| **Nom du projet** | Lucioles - Valbonne |
| **Localisation** | • L'actif se situe au 80 route des Lucioles à Valbonne (06560) au sein de Sophia Antipolis, plus importante technopole d'Europe avec 2 500 entreprises, représentant 38 000 emplois<br>• Le bien est situé à 20 min en voiture d'Antibes et à 30 min du centre de Nice |
| **Caractéristiques du programme** | • L'opération consiste en l'acquisition d'un local à usage de bureaux en R+1 d'une surface de **1 257m²** et de places de stationnement extérieur pour **1 860K€** soit **1 480€/m²**<br>• L'opérateur revendra l'actif pour **2 550K€** soit **2 029€/m²** |
| **Actif** | • L'actif est un local à usage de bureaux en R+1 (bâtiment G) d'une surface de **1 257m²** composé :<br>o d'un sous-sol partiel à usage de bureaux de **84,1m²**<br>o d'un entresol à usage de bureaux de **86,3m²**<br>o d'un RDC à usage de bureaux avec patio central surélevé de **546,6m²**<br>o d'un R+1 à usage de bureaux de **540,1m²**<br>o de 40 places de stationnement extérieurs<br>• Une promesse de vente a été signée en 04/2022 pour l'acquisition du bâtiment G de **1 257m²** pour **4,1M€** soit **1 630€/m²** sans condition suspensive particulière, signature de l'acte de vente avec SAS MSDY au plus tard fin 09/2022<br>• La promesse inclut également l'acquisition du bâtiment F de **1258,6m²,** il sera acquis par une autre SCI du groupe (substitution partielle), via un crédit bancaire amortissable, pour être conservé en patrimoine (bâtiment qui sera loué à BURO AMENAGEMENT) (actif non concerné par l'opération de promotion immobilière) |

# Le projet (2/6)

| | |
|---|---|
| **État locatif** | • L'actif est actuellement loué pour **177K€/an** soit **140,7€/m²/an** dans le cadre d'un bail 3/6/9 renouvelé en 01/2018, le locataire a quitté les lieux physiquement et le bail sera résilié au 31/12/2023 |
| **Autorisations administratives** | • Aucune autorisation administrative n'est nécessaire |
| **Travaux** | • Absence de réalisation de travaux |
| **Commercialisation** | • Une offre d'achat a été reçue de la part d'un futur propriétaire occupant, un groupe de renommée nationale, pour un montant de **2 550K€** soit **2 029€/m²**<br>• L'offre comprend une condition suspensive d'obtention d'un financement bancaire<br>• Offre d'achat rédigée en 11/2021, mais vente longue acceptée, la promesse de vente est prévue dès l'acquisition par MSDY de l'actif |

# Le projet (3/6)

## ETUDE DE MARCHÉ

Les prix des loyers de bureaux à Sophia Antipolis sont estimés entre 155 et 225€ m²/an dans des structures neuves ou restructurées, et entre 90 et 150€ m²/an dans des bâtiments de seconde main. Le taux de rendement moyen est de 6% sur l'immobilier d'entreprise

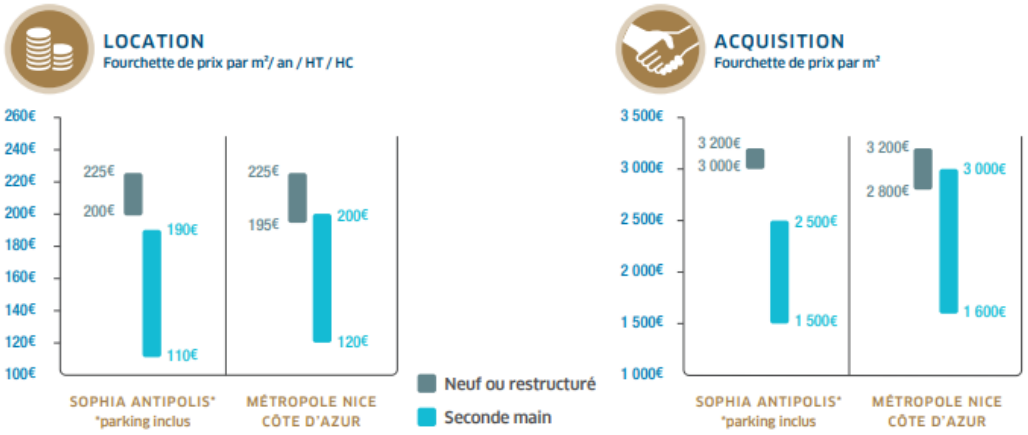
### Estimation BureauxLocaux :

Votre pré-estimation, réalisée le 8 septembre 2022

| Pré-estimation basse | Pré-estimation | Pré-estimation haute |
|---|---|---|
| 2 668 000 € | 3 335 000 € | 4 002 000 € |
| | soit 2 653 €/m² | |
| | Indice de confiance ★★★☆☆ | |

Votre pré-estimation, réalisée le 8 septembre 2022

| Pré-estimation basse | Loyer mensuel estimé | Pré-estimation haute |
|---|---|---|
| 17 250 € / mois | 21 560 € / mois | 25 870 € / mois |
| | soit 206 € HT-HC/m²/an | |
| | Indice de confiance ★★★☆☆ | |




Sources : Club Immobilier Côte d'Azur et cabinets conseil en immobilier d'entreprises

Chiffres 2020

# Le projet (4/6)

## GRILLE DE COMMERCIALISATION

| Lot | Type | Nombre d'étages | Surface (m²) | Prix de vente | €/m² | Etat | Loyer annuel précédent locataire | Loyer/m²/an | Rendement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bâtiment tertiaire | R+1 | 1 257 | 2 550 000 | 2 029 | *Offre d'achat* | *176 869* | *141* | 6,9% |
| **Total bureaux** | | | **1 257** | **2 550 000** | **2 029** | | **176 869** | **141** | **6,9%** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CA total** | **1 257** | **2 550 000** | **2 029** |
| **CA pré-commercialisation** | **1 257** | **2 550 000** | **2 029** |
| *% du CA* | *100%* | *100%* | |

## SENSIBILITE DE LA MARGE EN FONCTION DU LOYER/M² ET DE LA RENTABILITE

| | 4,5% | 5,0% | 5,5% | 6,0% | 6,5% | 6,9% | 7,5% | 8,0% | 8,5% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 745 833 | 466 500 | 237 955 | 47 500 | -113 654 | -235 223 | -371 500 | -476 250 | -568 676 |
| 115 | 1 183 688 | 862 455 | 599 628 | 380 605 | 195 278 | 55 473 | -101 245 | -221 708 | -327 998 |
| 130 | 1 621 543 | 1 258 410 | 961 301 | 713 710 | 504 210 | 346 170 | 169 010 | 32 835 | -87 319 |
| 141 | 1 934 084 | 1 541 043 | 1 219 463 | 951 480 | 724 726 | 553 669 | 361 918 | 214 527 | 84 477 |
| 160 | 2 497 253 | 2 050 320 | 1 684 647 | 1 379 920 | 1 122 074 | 927 563 | 709 520 | 541 920 | 394 038 |
| 175 | 2 935 108 | 2 446 275 | 2 046 320 | 1 713 025 | 1 431 006 | 1 218 259 | 979 775 | 796 463 | 634 716 |
| 190 | 3 372 963 | 2 842 230 | 2 407 994 | 2 046 130 | 1 739 938 | 1 508 956 | 1 250 030 | 1 051 005 | 875 395 |
| 205 | 3 810 818 | 3 238 185 | 2 769 667 | 2 379 235 | 2 048 870 | 1 799 652 | 1 520 285 | 1 305 548 | 1 116 073 |
| 220 | 4 248 673 | 3 634 140 | 3 131 340 | 2 712 340 | 2 357 802 | 2 090 349 | 1 790 540 | 1 560 090 | 1 356 752 |

# Le projet (5/6)

## BILAN FINANCIER

| | Prix TTC *(en €)* | Prix au m² (en €) |
|---|---|---|
| Vente Bâtiment tertiaire | 2 550 000 | 2 029 |
| Loyers perçus | 176 869 | 141 |
| **Chiffre d'affaires** | **2 726 869** | **2 169** |
| Acquisition de l'actif | 1 860 000 | 1 480 |
| Frais d'agence | 20 000 | |
| Droit d'enregistrement | 37 200 | |
| **Prix d'acquisition** | **1 917 200** | **1 525** |
| **Travaux** | **-** | **-** |
| **Honoraires de gestion et commercialisation** | **30 000** | **24** |
| **Divers et imprévus** | **15 000** | **12** |
| **Frais financiers** | **224 000** | **178** |
| **Prix de revient** | **2 186 200** | **1 739** |
| **Marge de l'opération** | **540 669** | **430** |
| *% du CA* | *20%* | |

# Le projet (6/6)

## TABLEAU DE FINANCEMENT

| | |
|---|---|
| Emission obligataire ClubFunding | 1 400 000 € |
| Fonds Propres opérateur | 609 331 € |
| Loyers | 176 869 € |
| **Prix de revient** | **2 186 200 €** |

## FINANCEMENT BANCAIRE

- L'opérateur n'a pas souhaité faire appel à un financement bancaire car l'opération doit être réalisée rapidement

## SURETÉS

- Garantie hypothécaire de 1er rang sur l'actif objet de l'opération
- Cautionnements personnels et solidaires de M. Denger et M. Moine
- Garantie autonome à première demande de la SCI AVENIR TERTIAIRE

## CALENDRIER

| Signature de la promesse d'achat | Acquisition du bien | Vente de l'actif |
|---|---|---|
| 28/04/2022 | 11/2022 | D'ici 10/2023 |

# Comptes sociaux SCI AVENIR TERTIAIRE arrêtés au 31/12/2021

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

| | Unité | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|
| Production vendue | K€ | 302 | 522 |
| Production stockée | K€ | - | - |
| Production immobilisée | K€ | - | - |
| Achats de MP et autres approvisionnem | K€ | - | - |
| Variation des stocks de MP | K€ | - | - |
| **Production de l'exercice (VA)** | **K€** | **302** | **522** |
| *Marge* | *%* | *100%* | *100%* |
| Charges externes | K€ | (289) | (162) |
| **Valeur ajoutée** | **K€** | **13** | **360** |
| *Marge* | *%* | *4%* | *69%* |
| Impots et taxes | K€ | (20) | (61) |
| Charges de personnel | K€ | - | - |
| Autres produits/charges d'exploitation | K€ | - | (0) |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **K€** | **(7)** | **298** |
| *Marge* | *%* | *(2%)* | *57%* |
| DAP nettes des reprises | K€ | (47) | (85) |
| **Résultat d'Exploitation (REX)** | **K€** | **(55)** | **213** |
| *Marge* | *%* | *(18%)* | *41%* |
| Résultat des opérations en commun | K€ | - | - |
| Résultat financier | K€ | (27) | (151) |
| **Résultat Courant Avant Impot (RCAI)** | **K€** | **(82)** | **62** |
| *Marge* | *%* | *(27%)* | *12%* |
| Résultat exceptionnel | K€ | 310 | 491 |
| Impôts sur les bénéfices | K€ | (56) | (130) |
| **Résultat Net de l'exercice (RN)** | **K€** | **172** | **424** |
| *Marge* | *%* | *57%* | *81%* |

## BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

| | Unité | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | K€ | - | - |
| Immobilisations corporelles | K€ | 4 532 | 3 282 |
| Immoblisations financières | K€ | 1 | 1 |
| **Actif immobilisé** | **K€** | **4 533** | **3 283** |
| Stocks | K€ | - | - |
| Clients et comptes rattachés | K€ | 56 | 12 |
| Autres créances | K€ | 220 | 362 |
| **Actif courant** | **K€** | **276** | **374** |
| **VMP et disponibilités** | **K€** | **121** | **332** |
| **Total ACTIF** | **K€** | **4 929** | **3 989** |

## BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

| | Unité | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|
| Capital social | K€ | 3 | 3 |
| Réserves et autres | K€ | 42 | 50 |
| RAN | K€ | 305 | 477 |
| Résultat de l'exercice | K€ | 172 | 424 |
| Autres fonds propres | K€ | - | - |
| **Capitaux propres** | **K€** | **522** | **954** |
| **Dettes bancaires et financières** | **K€** | **4 268** | **2 832** |
| Dettes fournisseurs | K€ | 27 | 121 |
| Dettes fiscales et sociales | K€ | 47 | 85 |
| Autres dettes | K€ | 68 | 1 |
| **Passif courant** | **K€** | **142** | **207** |
| **Total Passif** | **K€** | **4 932** | **3 992** |

# Comptes sociaux SARL PROJETS D'AVENIR HOLDING arrêtés au 30/09/2021

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

| | Unité | 2019A | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|---|
| Production vendue | K€ | - | 116 | 235 |
| Production stockée | K€ | - | - | - |
| Production immobilisée | K€ | - | - | - |
| Achats de MP et autres approvisionnem | K€ | - | - | - |
| Variation des stocks de MP | K€ | - | - | - |
| **Production de l'exercice (VA)** | **K€** | **-** | **116** | **235** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *100%* | *100%* |
| Charges externes | K€ | (10) | (17) | (31) |
| **Valeur ajoutée** | **K€** | **(10)** | **98** | **204** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *85%* | *87%* |
| Impots et taxes | K€ | - | - | (13) |
| Charges de personnel | K€ | - | (30) | (172) |
| Autres produits/charges d'exploitation | K€ | - | - | (0) |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **K€** | **(10)** | **68** | **19** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *59%* | *8%* |
| DAP nettes des reprises | K€ | - | (14) | - |
| **Résultat d'Exploitation (REX)** | **K€** | **(10)** | **55** | **19** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *47%* | *8%* |
| Résultat des opérations en commun | K€ | - | - | - |
| Résultat financier | K€ | - | 22 | 0 |
| **Résultat Courant Avant Impot (RCAI)** | **K€** | **(10)** | **77** | **19** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *66%* | *8%* |
| Résultat exceptionnel | K€ | - | - | - |
| Impôts sur les bénéfices | K€ | - | (8) | (3) |
| **Résultat Net de l'exercice (RN)** | **K€** | **(10)** | **69** | **16** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *60%* | *7%* |

## BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

| | Unité | 2019A | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | K€ | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | K€ | - | - | - |
| Immoblisations financières | K€ | 653 | 653 | 703 |
| **Actif immobilisé** | **K€** | **653** | **653** | **703** |
| Stocks | K€ | - | - | - |
| Clients et comptes rattachés | K€ | - | 32 | 21 |
| Autres créances | K€ | - | 27 | 644 |
| **Actif courant** | **K€** | **-** | **59** | **665** |
| **VMP et disponibilités** | **K€** | **2** | **74** | **9** |
| **Total ACTIF** | **K€** | **655** | **785** | **1 377** |

## BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

| | Unité | 2019A | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|---|
| Capital social | K€ | 653 | 653 | 653 |
| Réserves et autres | K€ | - | - | 59 |
| RAN | K€ | - | (10) | - |
| Résultat de l'exercice | K€ | (10) | 69 | 16 |
| Autres fonds propres | K€ | - | - | - |
| **Capitaux propres** | **K€** | **643** | **712** | **728** |
| **Provisions** | **K€** | **-** | **-** | **-** |
| **Dettes bancaires et financières** | **K€** | **-** | **-** | **-** |
| Dettes fournisseurs | K€ | 6 | 2 | 3 |
| Dettes fiscales et sociales | K€ | - | 71 | 337 |
| Autres dettes | K€ | 6 | - | - |
| **Passif courant** | **K€** | **12** | **73** | **340** |
| **Total Passif** | **K€** | **655** | **785** | **1 068** |

ANNEXE

# Comptes sociaux SARL SDH arrêtés au 30/09/2021

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

| | Unité | 2019A | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|---|
| Production vendue | K€ | - | 102 | 228 |
| Production stockée | K€ | - | - | - |
| Production immobilisée | K€ | - | - | - |
| Achats de MP et autres approvisionnem | K€ | - | - | - |
| Variation des stocks de MP | K€ | - | - | - |
| **Production de l'exercice (VA)** | **K€** | **-** | **102** | **228** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *100%* | *100%* |
| Charges externes | K€ | (9) | (5) | (23) |
| **Valeur ajoutée** | **K€** | **(9)** | **97** | **204** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *96%* | *90%* |
| Impots et taxes | K€ | - | - | (14) |
| Charges de personnel | K€ | - | (44) | (152) |
| Autres produits/charges d'exploitation | K€ | - | (0) | (0) |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **K€** | **(9)** | **54** | **38** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *53%* | *17%* |
| DAP nettes des reprises | K€ | - | - | - |
| **Résultat d'Exploitation (REX)** | **K€** | **(9)** | **54** | **38** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *53%* | *17%* |
| Résultat des opérations en commun | K€ | - | - | - |
| Résultat financier | K€ | - | 24 | (0) |
| **Résultat Courant Avant Impot (RCAI)** | **K€** | **(9)** | **78** | **38** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *76%* | *17%* |
| Résultat exceptionnel | K€ | - | - | - |
| Impôts sur les bénéfices | K€ | - | (8) | (6) |
| **Résultat Net de l'exercice (RN)** | **K€** | **(9)** | **70** | **32** |
| *Marge* | *%* | *n.a.* | *69%* | *14%* |

## BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

| | Unité | 2019A | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | K€ | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | K€ | - | - | - |
| Immoblisations financières | K€ | 701 | 701 | 751 |
| **Actif immobilisé** | **K€** | **701** | **701** | **751** |
| Stocks | K€ | - | - | - |
| Clients et comptes rattachés | K€ | - | 37 | 21 |
| Autres créances | K€ | - | 23 | 282 |
| **Actif courant** | **K€** | **-** | **60** | **303** |
| **VMP et disponibilités** | **K€** | **22** | **100** | **149** |
| **Total ACTIF** | **K€** | **723** | **861** | **1 203** |

## BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

| | Unité | 2019A | 2020A | 2021A |
|---|---|---|---|---|
| Capital social | K€ | 701 | 701 | 701 |
| Réserves et autres | K€ | - | - | 61 |
| RAN | K€ | - | (9) | - |
| Résultat de l'exercice | K€ | (9) | 70 | 32 |
| Autres fonds propres | K€ | - | - | - |
| **Capitaux propres** | **K€** | **692** | **762** | **794** |
| **Dettes bancaires et financières** | **K€** | **-** | **-** | **-** |
| Dettes fournisseurs | K€ | 7 | 2 | 2 |
| Dettes fiscales et sociales | K€ | - | - | 408 |
| Autres dettes | K€ | 24 | 97 | - |
| **Passif courant** | **K€** | **31** | **99** | **410** |
| **Total Passif** | **K€** | **723** | **861** | **1 203** |

CLUBFUNDING

## CONTACTEZ-NOUS

contact@clubfunding.fr

+33 (0)1 77 58 38 58

## RENDEZ-VOUS

www.clubfunding.fr

ClubFunding® est un Conseiller en Investissements Participatifs (CIP), régulé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et immatriculé au Registre unique intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 15001494
SAS au capital social de 125 000 euros - RCS Paris 807 764 980 - Siège social : 19, rue Cambacérès, 75008 Paris Copyright 2021
ClubFunding est membre de l'association Financement Participatif France.
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.