

# **(RE)nt**

## **Corporate Book**



*L'immobilier fractionné by  
Buildr*

# (RE)nt



*L'immobilier fractionné by  
Buildr*

(RE)nt simplifie la vie des investisseurs qui souhaitent gérer leur patrimoine depuis leur salon en réinventant l'expérience du clé-en-main.

Nos équipes trouvent le bien, le rénovent, le meublent et le mettent en location pour le compte des particuliers et de leurs conseils.

(RE)nt permet ainsi à chacun d'investir dans la pierre et de se construire un patrimoine immobilier à partir de 5 000 € sans les tracasseries de l'investissement locatif.

- Pas de recherche de bien
- Pas de suivi de travaux
- Pas de recherche de locataire
- Pas de suivi locatif

Nos équipes se chargent de tout et rendent l'investissement immobilier direct accessible.

# Sommaire

- Qu'est-ce que l'immobilier fractionné ?
- Quel type de bien peut-on retrouver sur (Re)nt ?
- Quelle est la catégorie d'actifs proposés ?
- Comment sont financés les projets ?
- Comment sont structurés les projets ?
- Quelles contraintes en matière de revenu ?
- Quels sont les objectifs de rendement ?
- Quelle est la fiscalité de l'investissement ?
- Calendrier type
- Les atouts
- Comment souscrire
- L'expérience Buildr
- Votre rémunération
- Exemple d'opération
- FAQ

# Qu'est-ce que l'immobilier fractionné ?

L'investissement en immobilier fractionné permet à une communauté d'investisseurs d'acquérir, ensemble, un bien immobilier.

Les rendements locatifs et la plus-value potentielle à la revente\* sont reversés à chaque investisseur proportionnellement à son investissement.

\*Le rendement locatif net correspond au coupon des obligations distribuable selon la formule de calcul détaillée dans le Document d'Information Réglementaire Synthétique de l'opération disponible sur [buildr.fr](https://www.buildr.fr). Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité. Le rendement in fine de l'obligation est également indexé sur le prix de revente de l'actif acheté par l'émetteur, après impact de la plus ou moins-value réalisée lors de la cession de l'actif.

# Quel type de bien peut-on retrouver sur (RE)nt ?

Tous les biens proposés font l'objet d'une analyse rigoureuse, portant sur l'actif en lui-même, son emplacement, sa zone de chalandise...

## Suites touristiques

Recyclage de surfaces de bureaux obsolètes et/ou sous utilisées dans les quartiers stratégiques de Paris pour une exploitation en suites hôtelières.



## Hôtellerie

Acquisition d'hôtels de petite capacité situés sur des emplacements primes en vue de les repositionner en suites hôtelières.



## Coliving

Acquisition d'actifs de cœur de ville dans les grandes métropoles françaises, afin de les exploiter en espaces de coliving (junior, senior ou solidaire).



## Murs de commerces

Acquisition de locaux commerciaux assortis de baux fermes dans des zones de très forte chalandise.



## Appartements meublés

Acquisition d'appartements à haut rendement locatif



# La catégorie d'actifs à l'honneur sur Buildr ?

Pour le lancement de (RE)nt, nous avons concentré nos recherches sur la catégorie reine, la suite touristique. Nous proposons ainsi de :

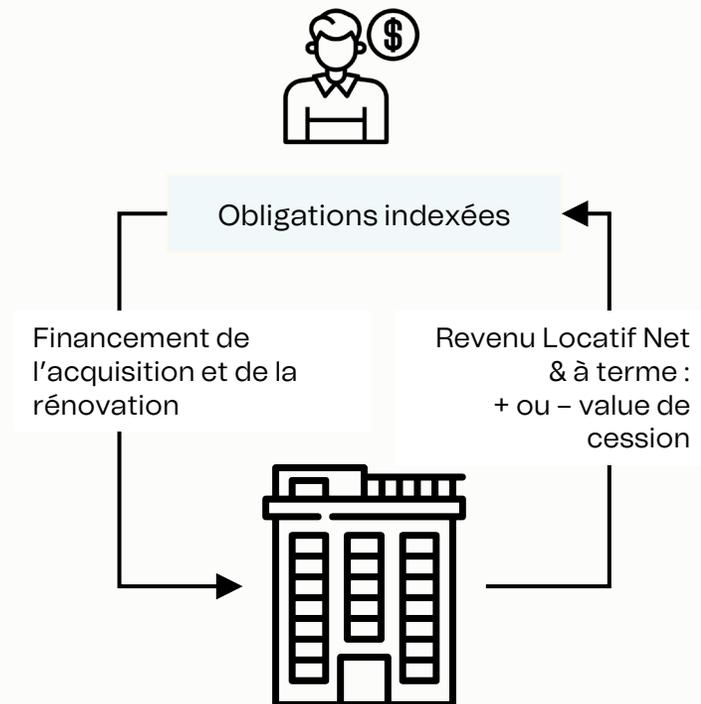
- racheter **des bureaux** à Paris
- les transformer en **suite hôtelière haut de gamme**
- les **confier en gestion** à un opérateur expérimenté

[www.buildr.fr](http://www.buildr.fr)

# Comment sont financés les projets ?

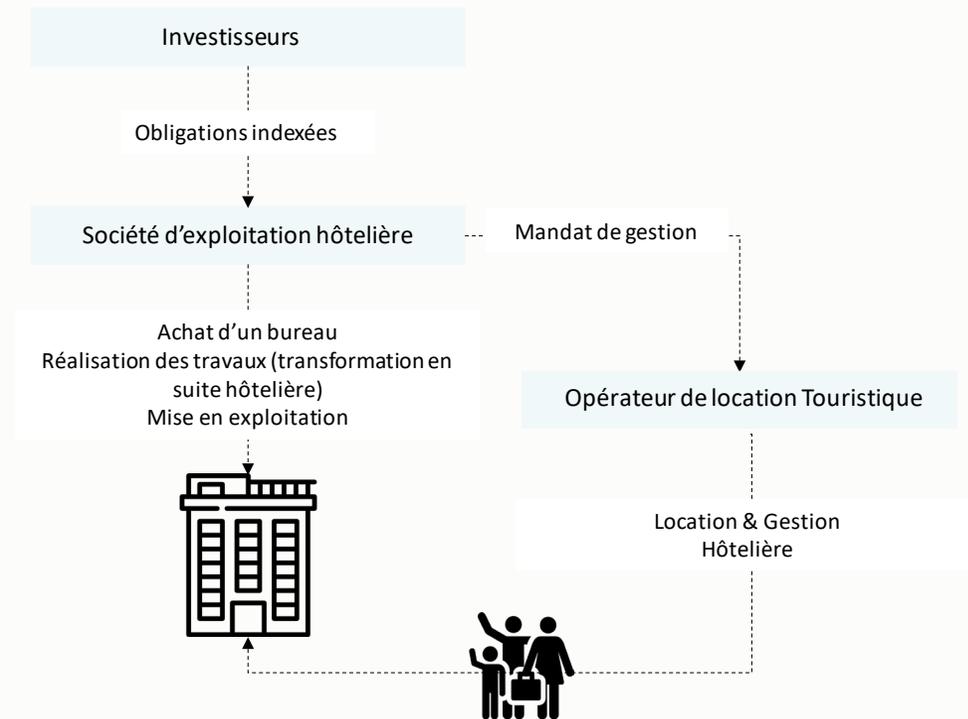
# innovation 1

Chaque projet est financé par une **obligation indexée** qui capte 100% du rendement locatif net ainsi que la plus-value de cession (8 ans).



# Comment sont structurés les projets ?

Les investisseurs souscrivent à une émission d'emprunt obligataire indexé émis par une société dédiée à l'opération



La société réalisera l'acquisition du bien, sa rénovation et sa mise en location au travers du mandat de gestion confié à l'opérateur de location touristique LivinParis.

# Quelles contraintes en matière de revenu ?

La destination « **Bureaux et Commerce** » des actifs ciblés permet, sous réserve d'obtention des autorisations d'exploitation de la part des services d'urbanisme, **une exploitation en location touristique de courte durée toute l'année, sans la contrainte du plafond en nombre de jours imposée aux actifs de logement.**

# Quels sont les objectifs de rendement de l'investissement ?

L'obligation indexée permet de bénéficier, tout au long de l'investissement, des **rendements locatifs nets réels de l'actif, ainsi que de la plus-value potentielle\* au moment de la cession.**

L'objectif de rendement issu de l'exploitation de l'actif, sans considérer de revalorisation au moment de la cession, **peut aller jusqu'à 8%\* nets de frais par an, versés trimestriellement.**

\*Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité. Le rendement in fine de l'obligation est également indexé sur le prix de revente de l'actif acheté par l'émetteur, après impact de la plus ou moins-value réalisée lors de la cession de l'actif.

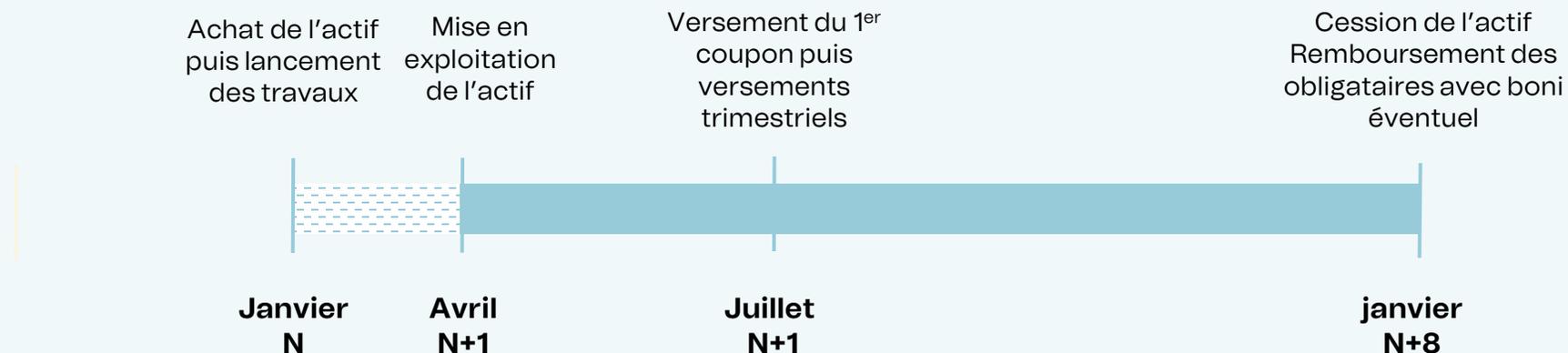
# Quelle est la fiscalité de l'investissement ?

La fiscalité de l'investissement est celle des **valeurs mobilières** :

- prélèvement forfaitaire unique (PFU) pour les personnes physiques
- impôt sur les sociétés pour les personnes morales.

L'investissement est **hors champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)**.

# Calendrier type



## Etapes clés

- 1. Acquisition** d'un bien à usage commercial, une fois les autorisations administratives d'exploitation en suite touristique obtenues
- 2. Transformation** en suite hôtelière : rénovation de l'actif avec création de 3 à 4 chambres et 2 salles de bains pour en faire une suite haut de gamme à l'instar du modèle LivinParis
- 3. Exploitation** en location courte durée

# Les atouts



Des **rendements locatifs réguliers (>7%)** et une **plus-value potentielle\*** lors de la revente



**Sans les inconvénients** de l'investissement immobilier en direct :

- Pas de recherche d'actif
- Pas de gestion des travaux
- Pas de gestion locative



La **fiscalité** des valeurs mobilières \*\*



Une **démarche d'investissement simplifiée** (clé en main, ticket d'entrée 5 000 €, process dématérialisé)

\* Le rendement locatif net correspond au coupon des obligations distribuable selon la formule de calcul détaillée dans le Document d'Information Réglementaire Synthétique de l'opération disponible sur [buildr.fr](https://www.buildr.fr). Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.\*\* La fiscalité de cet investissement est celle des valeurs mobilières : prélèvement forfaitaire unique (PFU) pour les personnes physiques et impôt sur les sociétés pour les personnes morales. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur, il est susceptible d'être modifié ultérieurement. L'investissement est hors champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

# Comment Souscrire ?

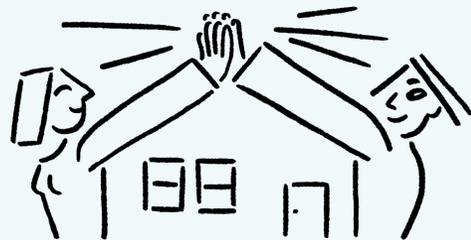


1. **Finalisez** votre inscription sur buildr.fr
2. **Découvrez** les biens proposés par notre équipe
3. **Sélectionnez** un bien et envoyez-le à vos clients
4. **Une fois inscrits, vos clients peuvent investir** en quelques clics et percevoir des rendements locatifs et la plus-value potentielle lors de la revente\*

....**Vous n'avez rien d'autre à faire** :)

\* Le rendement locatif net correspond au coupon des obligations distribuable selon la formule de calcul détaillée dans le Document d'Information Réglementaire Synthétique de l'opération disponible sur buildr.fr. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité

# L'expérience buildr ?



Rejoindre Buildr, c'est rejoindre **une équipe qui prend soin de vous et de vos clients** et en qui vous pouvez avoir entièrement confiance.

Une équipe **experte, disponible, dédiée** et dont objectif est de vous accompagner dans le suivi et la concrétisation du projet de vos clients. Nous sommes là pour vous conseiller et vous accompagner tout au long de la durée de vie de leurs investissements.

- **Votre espace privé** : où vous pouvez suivre l'activité de vos clients et l'évolution de vos revenus (encours) mais aussi être informé en priorité pour toujours garder la main sur la relation client.
- **votre espace formation** : où vous pourrez suivre en live ou en différé des formations validantes sur l'investissement immobilier.
- **Un espace club deal** : où nous organisons pour vous et vos clients des club deals exclusifs.

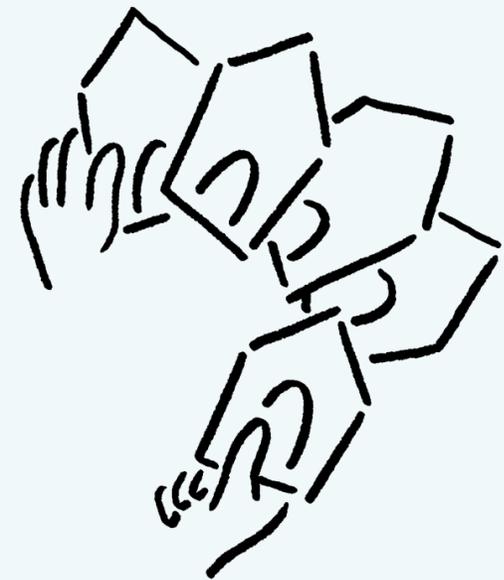
# Votre rémunération

- **3 à 5%** upfront pour les CIF
- **2,5 à 4%** pour les non CIF

**Apport d'actif (bureau, résidence, murs de commerce)**

- **Jusqu'à 3%** du prix d'achat de l'actif

# Exemple d'opération



# Vivez comme un Parisien !

www

**Buildr.fr**

Avec les suites hôtelières  
de (RE)nt

# Paris 16<sup>ème</sup>

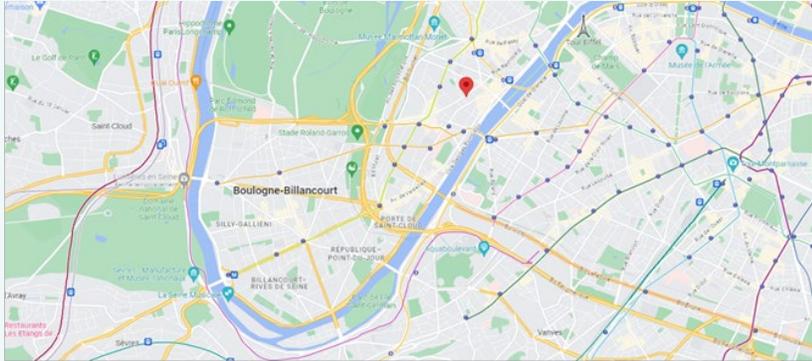
Rue Jean de La Fontaine



- **Objet** : Acquisition et transformation d'un bureau de 98m<sup>2</sup> en suite hôtelière haut de gamme comprenant 4 chambres et 2 salles de bain, (capacité de 10 personnes) exploitée par LivinParis
- **Coupon annuel de 7,5% (versement trimestriel)** <sup>(1)</sup>
- **Fiscalité** : valeurs mobilières de placement <sup>(2)</sup>
- **Horizon d'investissement conseillé** : 8 ans
- **Support** : obligation indexée
- **Date d'acquisition** : 13 octobre 2023
- **Date limite de souscription** : 29 septembre 2023

<sup>(1)</sup> Le rendement locatif net correspond au coupon des obligations distribuable selon la formule de calcul détaillée dans le Document d'Information Réglementaire Synthétique de l'opération disponible sur buildr.fr. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

<sup>(2)</sup> Prélèvement forfaitaire uniques (PFU) pour les personnes physiques et impôt sur les sociétés pour les personnes morales. L'investissement est hors champ d'application IFI.



## La cible : local à usage commercial de 98 m<sup>2</sup> situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

Situé au 32 rue Jean de La Fontaine, dans le 16eme arrondissement de Paris, en rez-de-chaussée d'un immeuble haussmannien de très bonne facture, l'actif bénéficie d'un emplacement idéal dans une rue calme du quartier d'Auteuil, à 500 mètres du métro ligne 9 et 700 mètres du RER C et de la ligne 10.

Cette localisation permet à ses usagers de rejoindre facilement les principaux lieux d'intérêt touristique (Le Louvre, Notre Dame de Paris, Tour Eiffel, Arc de Triomphe, Parc des Expositions,...).

Par ailleurs, le quartier Auteuil se situe à proximité du Parc des Princes et du Stade Roland Garros.



# Le projet : création d'une suite hôtelière de 4 chambres

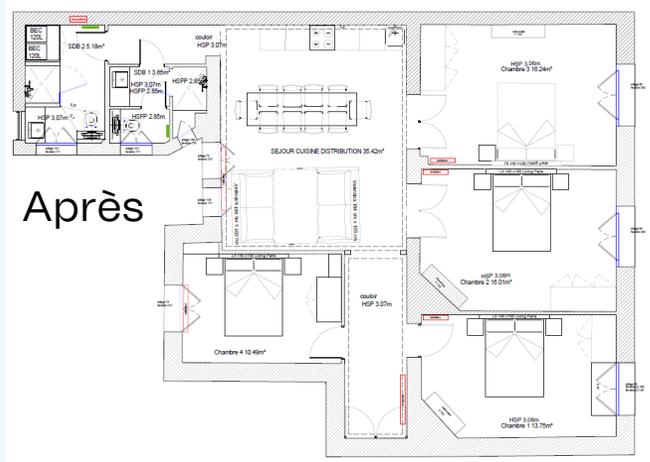
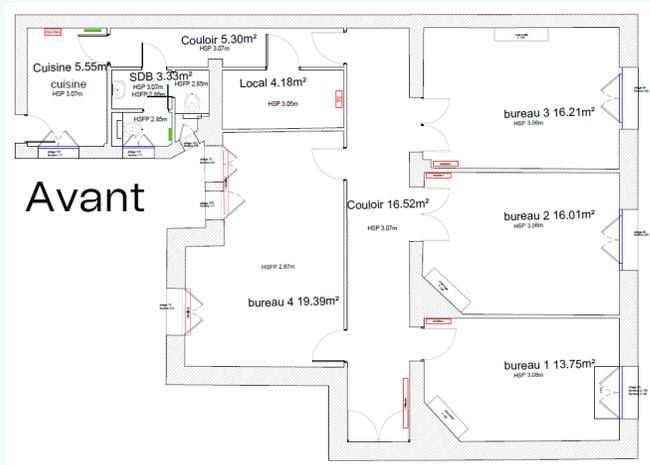
L'architecte a dressé un plan projeté de l'appartement en y intégrant **4 chambres et 2 salles de bain** et en prenant le soin de conserver la bonne luminosité dont est doté ce futur appartement traversant.

Outre la création des salles de bains, le budget prévoit le changement des fenêtres, la réfection complète de l'électricité, des sols, de la cuisine, les peintures et du système de chauffage.

Au total, la capacité maximale d'accueil de l'appartement **sera de 10 personnes** grâce au canapé-lit dans le salon.

Enfin, le budget prévisionnel intègre des matériaux haut de gamme et des finitions de qualité supérieure afin de garantir une esthétique luxueuse et intemporelle.

NB : le bilan prévisionnel de l'opération est présenté en annexe de la note d'opération.



# FAQ



# FAQ

## 1. Que vend précisément (RE)nt ?

Lors de votre investissement, vous souscrivez à des obligations simples indexées dont le rendement est basé sur les revenus et plus-values nets générés par le bien immobilier. Les charges et les frais sont déjà pris en compte. Les obligations sont inscrites en compte chez l'émetteur et sont nominatives.

Ainsi, vous ne devenez pas juridiquement propriétaire de l'actif immobilier mais d'un droit financier proportionnel à votre investissement, portant sur les revenus locatifs et la plus-value éventuelle lors de la revente.

## 2. Comment sont sélectionnés les biens ?

La stratégie immobilière de (RE)nt repose sur une sélection pertinente de biens dans des zones où la demande touristique ou locative est importante.

(RE)nt dispose d'une équipe expérimentée qui analyse les projets avec une sélectivité importante. (RE)nt privilégie des biens immobiliers en hyper-centre ou sur des emplacements premium avec une forte tension locative. (RE)nt se positionne sur des biens jusqu'ici réservés aux professionnels et sur lesquels la demande est moins forte.

La typologie des actifs est diversifiée : coliving, suite touristique, commerce... Les critères de sélection sont exigeants : des baux répondant à des critères précis : indexation annuelle des loyers sur des indices proches de l'inflation (IRL / ICC / ILC), répartition des charges et taxes sécurisantes pour le bailleur.

Des actifs immobiliers détenus en pleine propriété / division volume pour faciliter les prises de décision et maîtriser les arbitrages d'investissement / rénovation. Des actifs immobiliers de très bonne qualité limitant le risque de travaux à 10 ans.

# FAQ

## 3. Comment sont achetés les biens ?

Les biens sont achetés comptant par la société grâce à l'argent des investisseurs obtenu avec les obligations. Aucun crédit bancaire n'est utilisé pour l'acquisition du bien.

## 4. Comment sont gérés les biens ?

La gestion des biens est assurée par (RE)nt au travers de ses partenariats avec des spécialistes de chaque secteur.

## 5. Quel est l'horizon d'investissement ?

L'horizon d'investissement dépend de chaque bien et est indiqué dans la présentation de l'investissement proposé. La durée moyenne est de 8 ans mais nous pouvons toutefois céder l'actif plus tôt si une opportunité se présente.

## 6. Quels sont les frais ?

(RE)nt se rémunère généralement de trois façons :

- Lors de l'acquisition du bien entre 5% et 10% des sommes levées
- Au cours de la vie du projet pour le suivi et la gestion entre 1 et 2% des sommes levées par an
- A la revente du bien entre 5% et 10% de la plus-value réalisée

# FAQ

## 7. Quelle est la fiscalité ?

Pour les personnes physiques, les revenus sont imposés sur la base de la flat tax, à savoir 30% (17,2% de prélèvements sociaux + 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu). Pour les personnes morales, les revenus sont imposés au taux d'IS en vigueur.

En cas de plus-value lors de la revente du bien, l'imposition du rendement in-fine versé se fait également à la flat tax ou à l'IS, uniquement sur la plus-value réalisée.

Par ailleurs, les revenus générés par Buildr Rent n'entrent pas dans l'assiette de calcul de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

## 8. Quel sont le minimum et le maximum d'investissement ?

Le montant minimum d'investissement est de 5 000 €. Un maximum d'investissement peut être fixé en fonction du projet. Il sera indiqué sur la fiche détaillée de l'opportunité le cas échéant.

## 9. Comment les revenus locatifs générés par le bien immobilier sont-ils perçus ?

Les revenus générés par le bien immobilier, après imputation des charges applicables, sont versés directement sur le compte bancaire de l'investisseur trimestriellement. La date de versement des premiers revenus locatifs est indiquée dans la fiche de présentation de chaque opération. Elle dépend notamment de la nécessité ou non de réaliser des travaux et de leur durée.

## 10. Quelle est la rentabilité espérée ?

Le rendement proposé sur les biens peut aller jusqu'à 8% par an en moyenne sur la durée de l'investissement, sans compter la plus-value potentielle à la revente du bien. Pour rappel, le rendement affiché est indicatif et n'est pas garanti. Il dépend des revenus locatifs réellement générés par le bien.

# FAQ

## 11. Qu'en est-il de la valorisation des biens ?

Selon la typologie de l'actif, la création de valeur éventuelle pourra provenir des travaux réalisés pour améliorer l'actif, de l'augmentation des prix de l'immobilier sur la zone géographique considérée, de l'augmentation de la rentabilité de l'actif suite à son repositionnement (exemple de la suite hôtelière), mais également du fonds de commerce qui pourra être créé.

## 12. Quels sont les risques ?

Lors d'un investissement en immobilier fractionné, on retrouve trois types de risques :

- la performance n'est pas garantie : le rendement affiché n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des revenus locatifs réels et du marché de l'immobilier.
- le risque de perte en capital : il y a un risque de perte en capital dans le cas où la valeur du bien immobilier diminue. Néanmoins, il faut que le bien soit vendu pour que cette perte soit avérée.
- le risque de liquidité : la liquidité n'est pas garantie et dépend de l'offre et de la demande.

## 13. Que se passe-t-il en cas de loyers impayés ?

Le risque d'impayé est variable suivant le type de bien. Dans le cas des premiers actifs en location touristique saisonnière, le risque d'impayé est nul car les règlements se font en amont de l'entrée dans les lieux.

# FAQ

## 14. Que se passe-t-il si un projet n'est pas financé à 100% ?

Lorsque vous souscrivez à un projet, les sommes sont séquestrées sur un compte de cantonnement auprès d'un établissement bancaire agréé. En cas d'échec de l'opération, les sommes seront reversées sous 7 jours sans aucun frais.

## 15. Puis-je revendre mes parts avant ?

(RE)nt proposera prochainement la possibilité pour les investisseurs de mettre en vente leurs titres. Rappelons toutefois que la performance en immobilier s'apprécie sur le long terme et que la durée conseillée est généralement de 8 ans pour une optimisation de la performance de son investissement.

## 16. L'activité est-elle règlementée ?

L'activité de (RE)nt est conforme au cadre réglementaire français puisque Buildr Rent agit en qualité d'agent lié du prestataire de services d'investissement Tylia Invest, agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sous le numéro CIB 11483) et enregistré à l'ORIAS sous le numéro 16002208..

## 17. Comment suivre mon investissement ?

Vous recevrez régulièrement des communications et notamment :

- une communication trimestrielle pour vous indiquer le montant des revenus locatifs générés
- une communication annuelle pour indiquer l'évolution de la valeur nette de votre bien
- les changements majeurs sur le bien immobilier

# Contacts

# Utiles



## Equipe Relations Partenaires



**Karine MAUREL**  
Directrice Générale  
Associée  
01 81 22 32 67  
06 24 93 08 41  
k.maurel@mcapital.fr



**Vincent LACHÊNE**  
Directeur du  
Développement  
01 81 22 32 16  
07 62 04 03 95  
v.lachene@mcapital.fr



**Pierre ANDREGNETTE**  
Directeur des  
Partenariats  
01 81 22 32 08  
06 58 59 84 96  
p.andregnette@mcapital.fr



**Anne-Lise VALETTE**  
Directrice Commerciale  
Grand Sud  
05 34 32 09 69  
06 24 93 21 98  
al.valette@mcapital.fr



**Christophe MAUREL**  
Directeur de  
Buildr  
01 81 22 32 89  
06 08 11 22 66  
c.maurel@mcapital.fr



**Khaira BENYAMINA**  
Chargée de Relations  
Clients et Partenaires  
05 34 32 09 65  
k.benyamina@mcapital.fr