

## NOTE D'OPERATION

# Les Terrasses du Mont



Opération de marchand de biens consistant à porter les murs d'une opération montée en déficit foncier avec le Groupe Histoire & Patrimoine, filiale du Groupe Altarea Cogedim. L'opération porte sur 18 logements situés à Falicon (06).

Le projet bénéficie d'un emplacement à proximité de toutes les commodités, d'une vue direct sur le Mont Chauve d'Aspremont et à 20 minutes en voiture de Nice.

Montant Recherché	1 717 000 € <sup>(1)</sup>
Rendement investisseur cible	8% / an nets de frais <sup>(2)</sup>
Versement de la plus-value potentielle	In fine
Date d'échéance prévisionnelle	8 mois <sup>(3)</sup>
Support	Actions ordinaires

Date limite de souscription : 28 septembre 2023

<sup>(1)</sup> Montant ciblé pouvant être porté au maximum à 1 803 000 €. Au regard de l'enveloppe maximale disponible, l'intégralité des souscriptions pourrait ne pas être acceptée. La règle du 1<sup>er</sup> arrivé - 1<sup>er</sup> servi sera appliquée. La réussite de l'offre ne sera constatée que si (i) le seuil minimum de souscription de 1 460 000 € est atteint le 28/09/2023 à minuit, (ii) la souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs et (iii) sous réserves de la levée des conditions de mise à disposition des fonds prévues dans le contrat d'émission. A défaut, l'offre sera annulée et le souscripteur sera remboursé dans les meilleurs délais.

<sup>(2)</sup> Le rendement mentionné découle du compte d'exploitation prévisionnel du programme. Il dépendra donc directement des bénéfices réels dégagés sur l'opération et n'est pas garanti. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

<sup>(3)</sup> L'horizon d'investissement n'est pas garanti, il pourrait être décalé en cas de retard dans la réalisation du programme.



**buildr**

Invest in real estate  
with a difference

Buildr.fr est une plateforme d'investissement opérée par M Capital Partners en qualité d'agent lié de TYLIA Invest (Prestataire de Services d'investissement (PSI) agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sous le numéro CIB 11483) enregistré à l'ORIAS sous le numéro 16002208.



Invest in real estate with a difference

L'ensemble des informations contenues dans ce document peut être amené à changer sans avertissement préalable.

Toute reproduction ou utilisation sans autorisation (même partielle) de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites.

Le capital n'est pas garanti.

Ce document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut pas faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude. L'offre présentée constitue une offre au public dispensée de l'établissement d'un prospectus au sens du Règlement n° 207/1129. La présente offre sera réalisée dans le cadre réglementaire du financement participatif prévu à l'article L. 411-2 2° du Code monétaire et financier. Le présent document à caractère promotionnel n'a pas fait l'objet d'une approbation ou d'une reconnaissance quelconque d'une autorité administrative et/ou de régulation et n'est soumise à aucune réglementation spécifique en régulant son contenu ou sa forme. La présente offre est proposée aux investisseurs suivants : investisseurs de détail et investisseurs professionnels.

Aucune copie du présent document n'est et ne doit être distribuée ou envoyée, directement ou indirectement, hors de France.

L'Émetteur est responsable du caractère complet, exact et équilibré des informations fournies. M Capital Partners, en qualité d'agent lié et TYLIA Invest en qualité de Prestataire de Services d'Investissement contrôlent la cohérence, la clarté et le caractère équilibré de ces informations.

Ceci est une présentation commerciale à destination des conseillers en investissements financiers partenaires de Buildr. Elle ne doit pas être transmise à l'investisseur. L'investisseur doit prendre connaissance de la documentation d'information présentant la description du projet et les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans le Document d'Information Réglementaire Synthétique au paragraphe « Risques ». Le Document d'Information Réglementaire Synthétique est disponible sur demande auprès des personnes mentionnées en fin de ce document.

Document non contractuel mis à jour le 07/09/2023.

buildr

1

Présentation  
de l'opération  
de financement

## Présentation de l'opération de financement



Buildr vous propose d'investir dans l'opération **Les Terrasses du Mont**, composée de 18 logements dans le cadre d'un montage en déficit foncier dans lequel la SAS M & CO 54 porte l'actif immobilier et notre partenaire Histoire & Patrimoine assure la commercialisation, ainsi que les travaux pour le compte des futurs propriétaires.

Les autorisations administratives ont été obtenues et sont purgées. L'actif sera acheté en octobre 2023.

Les travaux démarreront au fur et à mesure de la passation des actes de chacun des lots.

L'opération vise à financer l'achat de l'actif sans intervention bancaire, à savoir **1 717 k€**, via une augmentation de capital en **actions ordinaires**. Le projet prévoit un rendement annuel cible de 8% et une échéance à 8 mois\*.

La vente des biens immobiliers acquis par la SAS M & CO 54 est garantie par la mise en place d'un engagement de rachat par la holding du Groupe Histoire & Patrimoine des éventuels lots restant à vendre à l'échéance. Cet engagement est basé sur un prix non modifiable assurant le rendement annuel cible et est sécurisé par une garantie autonome à première demande délivrée par la SOCFIM.

### Pourquoi investir ?

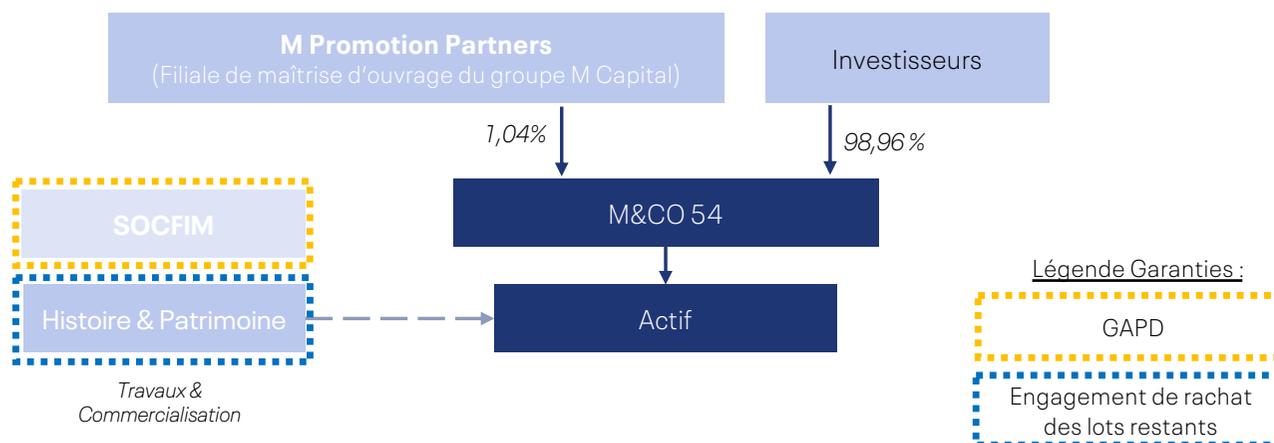
- Permis obtenu et purgé ;
- Un chiffre d'affaires sécurisé par un engagement de rachat des lots éventuellement restants par Histoire & Patrimoine, ainsi que par une garantie autonome à première demande bancaire accordée par la Socfim ;
- Pas de risque technique pour les investisseurs, les travaux étant réalisés par Histoire & Patrimoine, et par conséquent une forte visibilité sur les charges de la structure émettrice ;
- Un opérateur de renom doté d'une situation financière solide, avec des capitaux propres supérieurs à 20 M€.

\*Le capital et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis. Ils dépendent de la réalisation du programme et de sa commercialisation.

Ceci est une notice explicative à destination des conseillers en investissements financiers partenaires de Buildr. Elle ne doit pas être transmise à l'investisseur. L'investisseur doit prendre connaissance de la documentation d'information présentant la description du projet et les facteurs de risques.

## Éléments clés du financement

Les investisseurs souscrivent à une augmentation de capital en actions ordinaires dans la SAS M&CO 54, dédiée à la réalisation de l'opération de portage.



## Fiscalité de l'investissement\*

En l'état actuel de la fiscalité, l'investissement présente les caractéristiques suivantes :

- Pour les personnes morales, les intérêts perçus seront imposés au taux d'IS de droit commun.
- Pour les personnes physiques, les intérêts perçus seront soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30%.

Par ailleurs, l'investissement ne rentre pas dans la base taxable à l'impôt sur la fortune immobilière.

Le rendement n'est pas garanti et dépendra de la santé financière de la SAS et par conséquent du succès rencontré par le projet.

\* Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Ceci est une notice explicative à destination des conseillers en investissements financiers partenaires de Buildr. Elle ne doit pas être transmise à l'investisseur. L'investisseur doit prendre connaissance de la documentation d'information présentant la description du projet et les facteurs de risques.

## Synthèse

Montant recherché	1 717 000€ *
Instrument	Actions ordinaires
Rendement cible	8 % par an *
Horizon de l'investissement	8 mois
Investissement minimum	5 000 €
Garanties	Chiffre d'affaires sécurisé par un engagement de rachat d'Histoire & Patrimoine à un horizon de 8 mois ainsi que par une GAPD bancaire de la Socfim.
Date limite de souscription	28/09/2023

Dans le cadre de cette opération, la M&Co 54 supportera les frais suivants :

17 170 € HT d'honoraires de structuration au profit de M Capital Partners

3,00 % TTI du montant collecté au titre des honoraires de succès facturés par TYLIA Invest, dont 1% TTI rétrocédés aux Partenaires CIF ou 0,5% HT rétrocédés aux Autres Intermédiaires.

\* Voir les avertissements en page 1

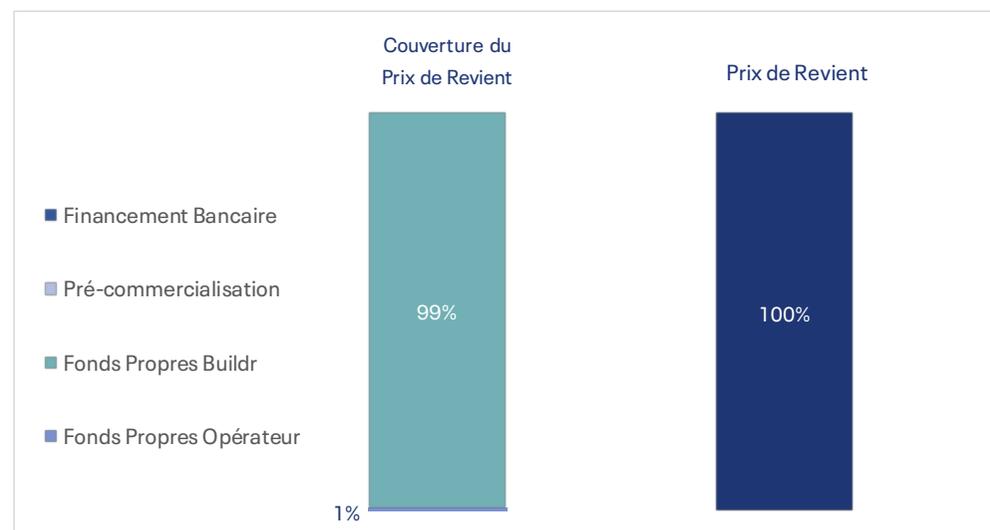
## Opération de portage de 18 logements

### Décomposition du financement de l'opération

Point d'analyse :

- Le financement via la plateforme Buildr a pour but de financer l'achat de l'actif et les frais annexes qui incombent au portage de l'actif.
- Les premiers actes seront signés à partir de l'acquisition du terrain avec un engagement de rachat des lots éventuellement restants à l'échéance par le partenaire.

Décomposition du Financement	
Financement Bancaire	-
Pré-commercialisation	-
Fonds Propres Buildr	1 717 000
Fonds Propres Opérateur	17 000
<b>Total</b>	<b>1 734 000</b>



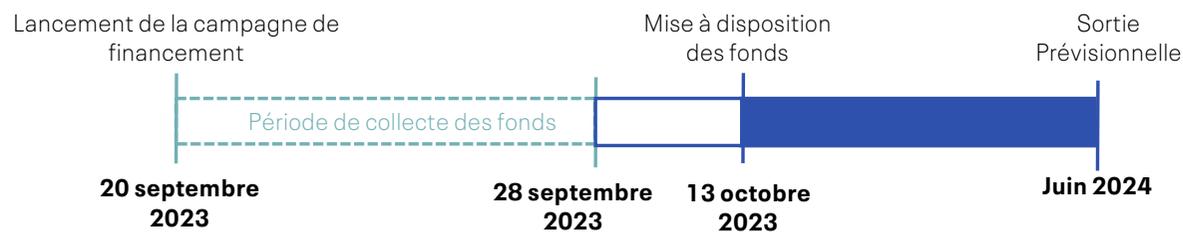
## Caractéristiques et calendrier cible de l'opération

### Caractéristiques de l'opération

La société Histoire & Patrimoine s'est engagée irrévocablement auprès de la SAS M & CO 54 à racheter tous les éventuels lots qui pourraient rester en stock à l'issue de la période de 8 mois.

Cet engagement est lui-même couvert par une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire au profit de la SAS M & CO 54.

### Calendrier cible de l'opération\*



\*Ces dates sont fournies à titre indicatif et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet. La date de sortie des Investisseurs est un objectif totalement lié à l'avancée du chantier et à la commercialisation et en aucun cas une date certaine.

Ceci est une notice explicative à destination des conseillers en investissements financiers partenaires de Buildr. Elle ne doit pas être transmise à l'investisseur. L'investisseur doit prendre connaissance de la documentation d'information présentant la description du projet et les facteurs de risques.

---

## Appréciation de l'opportunité d'investissement

Dans le cadre de son activité, Buildr déploie une série d'analyses et de comités afin d'apprécier la qualité de l'opération et de l'opérateur.

### Appréciation de l'Opération

**Administratif** : Le permis a été obtenu par Histoire & Patrimoine et purgé en septembre 2023. Il n'y a donc aucun risque administratif pour les investisseurs Buildr.

**Technique** : Les travaux étant assumés par Histoire & Patrimoine, il n'y a aucun risque technique sur le projet.

**Commercial** : Histoire & Patrimoine s'est engagée à racheter les appartements éventuellement restants à la vente à l'issue de la durée prévue de 8 mois, au prix du bilan prévisionnel.

**Financier** : Engagement de rachat par Histoire & Patrimoine en cas de lots restant à la fin de l'opération. Garantie autonome à première demande bancaire sur le montant de ces ventes.

### Appréciation du Partenaire

**Légitimité** : Histoire & Patrimoine bénéficie d'une solide légitimité dans le domaine de la réhabilitation immobilière grâce à son affiliation au groupe ALTAREA, l'un des principaux développeurs immobiliers en France. Forte de près de 30 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier ancien, l'entreprise a démontré son savoir-faire et sa capacité à mener à bien des projets complexes de restauration et de rénovation.

**Solvabilité** : L'opérateur est profitable et dispose d'une structure bilantielle saine.

**Professionalisme** : La société dispose de 10 ans d'expérience et d'un track record de qualité. Elle se distingue par son professionnalisme exemplaire. L'entreprise dispose d'équipes expérimentées qui maîtrisent tous les aspects du processus immobilier, de la conception à la gestion des biens. Le professionnalisme de l'entreprise se manifeste par sa capacité à gérer des projets de réhabilitation complexes, à respecter les normes modernes tout en préservant l'esthétique historique, et à collaborer efficacement avec les autorités locales et les partenaires.

---

## Le mot du directeur



**Christophe Maurel**  
Directeur de Buildr

« Histoire & Patrimoine est un acteur national reconnu dans le domaine de l'investissement en déficit foncier. Le secteur géographique ciblé, situé dans la banlieue niçoise, est en forte demande, ce qui contribue au succès de l'opération. Le coût d'acquisition de l'actif est par ailleurs faible et le ratio travaux est de 75%, offrant ainsi un avantage fiscal considérable aux acquéreurs des lots. Le partenaire s'est également engagé à racheter à l'échéance les lots restants.

La durée du projet est courte, ce qui permettra aux investisseurs de réaliser des profits potentiels rapidement. L'opérateur Histoire & Patrimoine offre une expertise reconnue et une solidité financière établie. Enfin, les différentes garanties offrent une forte visibilité et un couple rendement risque attractif pour un investisseur. »

buildr

2

Présentation  
du partenaire

---

## Présentation du partenaire

### Le Partenaire : Histoire & Patrimoine, un groupe de talents et de savoir-faire.

Histoire & Patrimoine, filiale du groupe Altarea Cogedim, a été fondée en 2004.

Leader incontesté dans le domaine de la restauration et de la rénovation au sein du groupe ALTAREA, acteur de premier plan de la promotion immobilière en France, il bénéficie de près de trois décennies d'expertise dans le secteur de l'immobilier historique de qualité.

Les projets conçus au sein du groupe apportent des solutions immobilières aussi bien à leurs clients investisseurs privés qu'à leurs partenaires municipaux et communautaires.

Sous la direction de Rodolphe Albert, Histoire & Patrimoine est une entreprise qui compte 180 collaborateurs, dont les compétences couvrent l'ensemble de la chaîne de métiers, englobant la conception, la gestion locative, la commercialisation de produits, ainsi que le suivi des travaux de restauration.

Leur équipe a acquis un savoir-faire remarquable et établi des partenariats de renom.

La société dispose en outre de fondamentaux financiers solides.



### Comptes sociaux Histoire & Patrimoine

En k€	2022	2021
Chiffre d'affaires	5 233	528
Résultat net	13 097	871
Disponibilités	77 885	65 419
Capitaux propres	39 254	26 157

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

---

## Présentation du partenaire

### Track Record



Typologie : Résidentiel (Déficit Foncier)  
Localisation : Marseille (13)  
Nb de logements : 18



Typologie : Résidentiel (Monument Historique)  
Localisation : Loches (37)  
Nb de logements : 14



Typologie : Résidentiel (Malraux)  
Localisation : Nîmes (30)  
Nb de logements : 21



Typologie : Résidentiel (Déficit Foncier)  
Localisation : Le Pecq (78)  
Nb de logements : 33

# 3

Présentation  
de l'opération cible et  
du sous-jacent immobilier

## Opération de portage de 18 logements

### Contexte

L'opération dans son ensemble consiste à acquérir une parcelle existante afin d'y réaliser une opération de déficit foncier sur 18 logements.

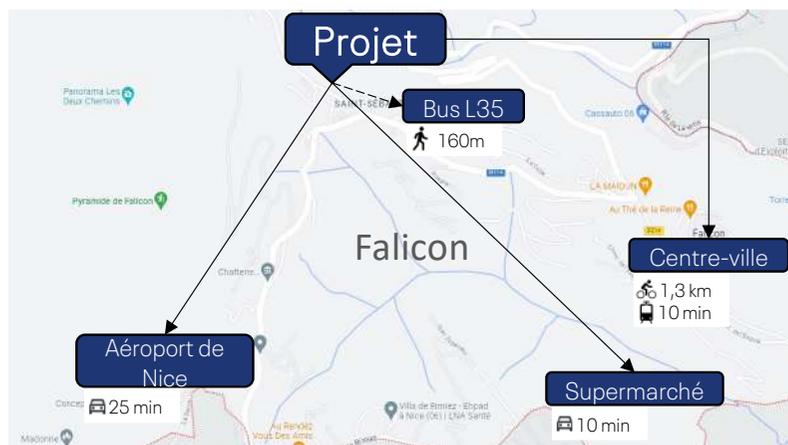
Localisée au 118 route de Mont Chauve à Falicon (06), la résidence **Les Terrasses du Mont** prend place sur un terrain de plus de 3 631 m<sup>2</sup> permettant l'aménagement de nombreux espaces verts.

Bien situées à Falicon, à quelques kilomètres du centre-ville de Nice, Les Terrasses du Mont bénéficient d'une situation géographique privilégiée. Cet ancien site industriel, bientôt réhabilité, conservera son audace et sa modernité et offrira de spacieuses baies vitrées qui s'ouvriront sur des terrasses et des jardins privés, garantissant ainsi luminosité et bien-être à ses habitants.

Enfin, les futurs résidents auront le plaisir de profiter d'une vue panoramique exceptionnelle sur le Mont Chauve d'Aspremont et sa vallée.

La programmation immobilière offre 18 logements en déficit foncier allant du T1 au T4 duplex et s'élevant en R+2.

Projet :



Les travaux démarreront au fur et à mesure de la revente des actifs par Histoire et Patrimoine.

Les travaux de construction prévus ont fait l'objet d'un permis purgé. L'actif ne présente donc plus de risque administratif.

L'actif sera acheté pour 1,5 M€.

Le chiffre d'affaires prévisionnel est quant à lui de 2,2 M€ TTC.

LES TERRASSES  
*du Mont*

## Opération de portage de 18 logements

### Bilan de l'opération

#### Analyse du prix de revient

- L'achat du foncier est réalisé à un prix attractif de 2 000 € du m<sup>2</sup>.
- Aucuns travaux ne sont réalisés par la SAS M&CO 54, de sorte que le bilan prévisionnel offre une bonne visibilité sur les charges à supporter.

#### Analyse du chiffre d'affaires

- Le chiffre d'affaires résulte de la vente de la partie immobilière des lots aux futurs acquéreurs sur les prochains mois, sur la base d'une grille de prix figée (2 422 € / m<sup>2</sup>).
- Les lots éventuellement en stock à la date prévisionnelle de sortie font l'objet d'un engagement de rachat ferme par Histoire & Patrimoine au prix de la grille, ce qui sécurise le chiffre d'affaires net des honoraires de commercialisation de 1 858 k€.
- Cet engagement est par ailleurs couvert par une garantie autonome à première demande donnée par la Socfim.

	Ratios		TTC
<b>FONCIER</b>	<b>2 135 €</b>	<b>/m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>1 614 000</b>
achat terrain	2 000,00 €	/m <sup>2</sup> SDP	1 500 000
Frais notaire	2,00%	du terrain HT	30 000
Honoraires apporteur	4,17%	du terrain HT	75 000
Convention frais de Notaire de revente	43 €	/m <sup>2</sup> SDP	32 400
remboursement frais notaire ci-dessus	-2 945 €	/ lot	-32 400
Taxes (archéo+TA+ Ass.)	818 €	/ lot	9 000
<b>ASSURANCES</b>	-	<b>trvx+vrđ+hono</b>	<b>5 000</b>
<b>FRAIS</b>			<b>114 479</b>
HONO GESTION	1,18%	du CA TTC	26 280
Frais de structuration	3,70%	du CA TTC	82 399
Frais divers	0,22%	du CA TTC	4 800
<b>TOTAL PRIX REVIENT BRUT</b>	<b>2 268 €</b>	<b>/ m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>1 733 479</b>
<b>HONO COMMERCIAUX</b>			<b>0</b>
Hono com Réseau	0,00%	du CA TTC libre	0
<b>TOTAL PRIX REVIENT NET</b>	<b>2 268 €</b>	<b>/ m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>1 733 479</b>
<b>TVA RESIDUELLE</b>			<b>0</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2 632 €</b>	<b>/ m<sup>2</sup> SHAB SU</b>	<b>1 858 094</b>
Logements libres	7 698 €	TTC/m <sup>2</sup> SHAB	2 163 100
Retraitement hono commerciaux	-	TTC/ pl. pkg	-305 006
<b>MARGE BRUTE (Avant IS)</b>	<b>11,19%</b>	<b>du CA TTC</b>	<b>124 615</b>
<b>QP MARGE (Avant IS)</b>	<b>11,19%</b>	<b>du CA TTC</b>	<b>124 615</b>
		<b>Bénéfice :</b>	<b>93 461</b>

---

Opération de portage de 18 logements

Reportage Photo



buildr

4

Annexes

---

## Avertissement

### **Risque d'annulation de l'offre**

La réussite de l'émission des obligations ne sera constatée que si (i) le seuil minimum de succès de 1 460 000 € est atteint à l'issue de la période de collecte des souscriptions et est maintenu à l'issue du délai de rétractation, (ii) la souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs, et (iii) l'ensemble des documents conditionnant le transfert des fonds ont été réceptionnés à la date de transfert des fonds à savoir :

- Levée des conditions suspensives prévues dans la promesse unilatérale de vente ;
- Absence d'Evènements Négatifs ;
- Accord écrit du vendeur de l'actif en cas de décalage au-delà de la date fixée dans la promesse unilatérale de vente.

### **Risque lié à la situation financière de l'Emetteur**

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, l'Émetteur dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. L'Émetteur n'aura recours à aucun financement bancaire pour la réalisation du Projet.

### **Risque lié au projet**

Le projet de portage foncier financés par les investisseurs peut avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché et ne pas rencontrer le succès commercial escompté, impactant la marge de l'opération.

### **Risque d'illiquidité des actions ordinaires**

Dans la mesure où les actions ordinaires n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou organisé, leur remboursement n'est pas garanti.

---

## Avertissement

### **Risque de perte en capital**

Tout investissement en capital présente pour les investisseurs un risque important de perte en capital et/ou de mauvaise rentabilité, notamment si les résultats de l'activité de l'Émetteur sont inférieurs aux résultats prévus.

### **Risques législatifs, administratifs et juridiques**

Les risques législatifs sont liés à une modification de la fiscalité des sociétés, de la réglementation et des normes en vigueur en matière de construction et d'urbanisme. Les risques administratifs et juridiques sont liés à la non-obtention des assurances et/ou des autorisations administratives nécessaires ainsi qu'à une difficulté relative aux titres de propriété, contrats de vente.

**Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer. L'exhaustivité des risques liés à ce projet est présentée dans le document d'information réglementaire synthétique ou la notice d'information.**

---

## M Capital

Investir dans la transformation des villes pour le plus grand bénéfice de tous.

M Capital est une société d'investissement agréée par l'autorité des marchés financiers en octobre 2004, spécialisée dans le private equity immobilier. Notre mission est de permettre aux investisseurs de participer à la transformation des villes et aux français de mieux vivre ensemble.

En tant que société à mission, labellisées B Corp, nous nous engageons à :

- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Réduire l'empreinte carbone des bâtiments ;
- Promouvoir un habitat de qualité à prix raisonné.

Buildr est la plateforme d'investissement collaborative du Groupe M/Capital. Buildr, propose des solutions d'investissements immobilières engagées.

Chiffres clés :

**20 ans**  
d'expérience

**635** M€  
d'encours

**1,1** Md€ de CA  
dans les opérations

**65**  
collaborateurs

**160** opérations  
immobilières financées



---

## Contacts

**buildr**



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



Vincent LACHÈNE  
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 la Plateforme Buildr  
01 81 22 32 89  
06 08 11 22 66  
c.maurel@mcapital.fr



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

**buildr**

Invest in real estate with a difference

Buildr est une plateforme d'investissement où les investisseurs peuvent échanger avec leurs conseillers sur des opportunités d'investissement immobilier

www.  
Buildr.fr