

NOTE D'OPERATION

Paris 16 – investissement en obligations indexées

Acquisition et rénovation d'un bien à usage commercial situé sur un emplacement prime (rue Jean de La Fontaine, Paris 16) afin de le repositionner en suite hôtelière haut de gamme et de l'exploiter en location meublée touristique.

Montant Recherché	1 410 000 € ⁽¹⁾⁽²⁾
Versement des coupons	Trimestriel
Rendement locatif net cible, hors potentiel de revalorisation de l'actif	7,5 % par an ⁽⁴⁾
Horizon d'investissement conseillé	8 ans ⁽³⁾
Support	Obligations indexées
Date d'acquisition projetée	13/10/2023
Conditions de l'investissement	Obtention de l'autorisation administrative d'exploitation en location courte durée

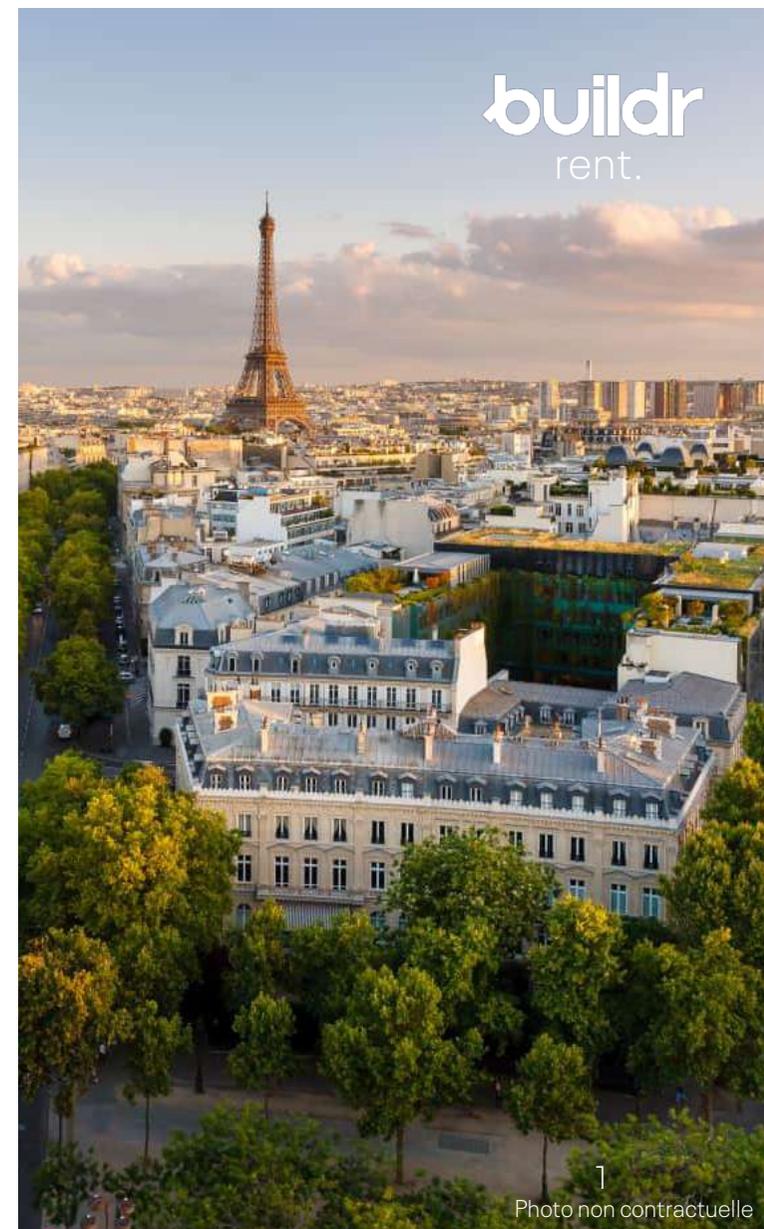
Date limite de souscription : 31 octobre 2023

(1) Montant ciblé pouvant être porté au maximum à 1 480 000 €. Au regard de l'enveloppe maximale disponible, l'intégralité des souscriptions pourrait ne pas être acceptée. La règle du 1^{er} arrivé - 1^{er} servi sera appliquée. La réussite de l'offre ne sera constatée que si (i) le seuil minimum de souscription de 200 000 € est atteint le 31/10/2023 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.

(2) Le montant cible de 1 410 000 € correspond à la première tranche d'émission des obligations. A défaut de souscription de l'intégralité de ce montant cible à l'issue du délai de collecte de cette première tranche, une ou plusieurs tranches d'obligations pourront être émises dans la limite d'un montant global de 1 480 000 €.

(3) Horizon d'investissement correspondant à une échéance de remboursement au 4T 2031.

(4) Objectif de rendement annuel moyen distribué sur la durée prévisionnelle d'investissement, hors impact de la cession de l'actif. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.





Invest in real estate with a difference

Avertissements

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 25/09/2023.

1

Présentation
des conditions de
l'investissement

Présentation du projet



Buildr vous propose de participer à l'acquisition d'un bien à usage commercial afin de le transformer et de l'exploiter en suite para hôtelière dans le cadre d'un mandat de gestion confié à LivinParis, opérateur de renom spécialisé dans l'exploitation de parcs hôteliers diffus sur Paris.

L'opération consiste à financer le besoin total de l'opération pour un montant de **1 410 k€** via l'émission d'un **emprunt obligataire indexé**. 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, est **de 7,5 % nets de frais par an¹**, versés trimestriellement.

La durée d'investissement conseillée est de 8 ans. Les équipes de Buildr travaillent à la possibilité d'organiser la liquidité, ce qui permettra aux investisseurs qui le souhaitent de pouvoir céder leurs obligations.

Pourquoi investir ?

- Des revenus locatifs réguliers potentiels grâce à la forte demande pour les locations haut de gamme à Paris, première destination touristique mondiale²,
- Un exploitant expérimenté aux performances d'exploitation démontrées,
- Un potentiel de plus-value à la cession lié :
 - à la rénovation et au repositionnement d'un bien immobilier sous-utilisé
 - à la valorisation dans le temps de l'immobilier ancien rénové à Paris
- La fiscalité des valeurs mobilières³ : prélèvement forfaitaire unique (PFU) pour les personnes physiques, impôt sur les sociétés pour les personnes morales, exonération d'IFI.

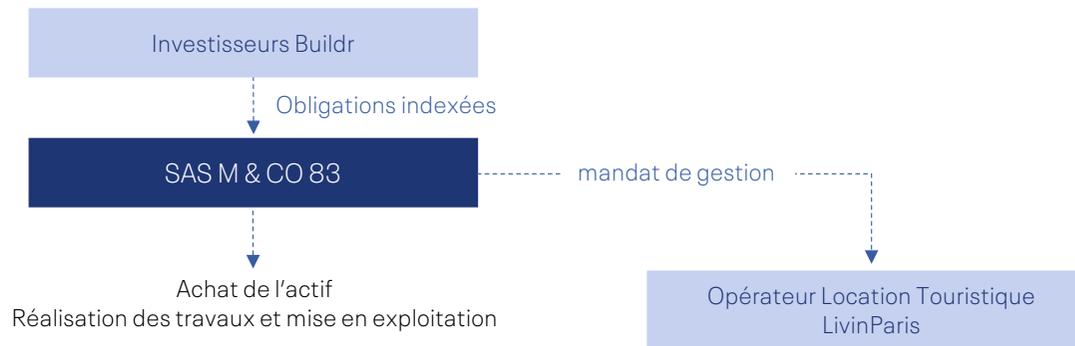
¹ Le produit présente un risque de perte totale ou partielle du capital investi, par ailleurs le rendement n'est pas garanti.

² Selon les chiffres du rapport sur le tourisme mondial en 2022 réalisé par Euromonitor International.

³ Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Éléments clés de l'investissement

Les investisseurs souscrivent à une émission d'emprunt obligataire indexé de la SAS M & CO 83, société dédiée à l'opération, afin de financer le besoin lié à l'opération.



La SAS M & CO 83 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.

Fiscalité de l'investissement¹

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

¹ Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

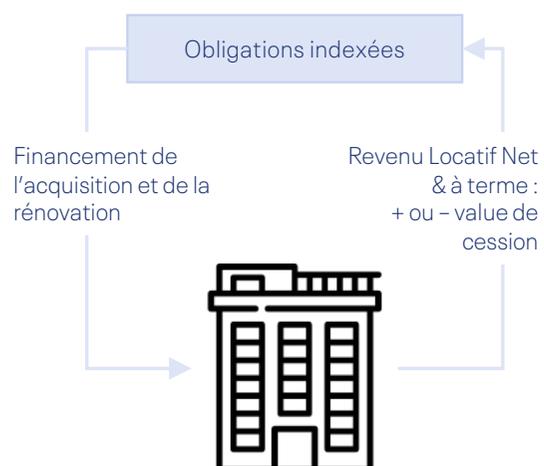
² Voir les avertissements en page 7.

Montant recherché	1 410 000 € ²
Instrument	Obligations indexées
Rendement locatif prévisionnel*	7,5 % par an ²
Durée de détention recommandée*	8 ans
Investissement minimum	5 000 €
Versement des coupons	Trimestriel
Date estimée de démarrage de l'exploitation	3 mois après l'acquisition du bien
Date limite de souscription	31/10/2023
Date prévue de versement du 1 ^{er} coupon	30/04/2024

Dans le cadre de cette opération, la société de projet supportera les frais suivants :

- 56 400 € HT d'honoraires de structuration au profit de M Capital Partners
- 6,5% TTI du montant collecté au titre des honoraires de succès facturés par TYLIA Invest, dont 5% TTI rétrocédés aux Partenaires CIF ou 4% HT rétrocédés aux Autres Intermédiaires
- 0,3 % HT du montant collecté au titre des honoraires de représentation au profit du représentant de la masse

Présentation du mécanisme des obligations indexées



Les obligations indexées sont un type d'obligations (définies comme un titre de créance) dont le coupon n'est pas fixe mais varie en fonction d'une formule de calcul prédéfinie. Le rendement de l'obligation est de ce fait dit « indexé ».

L'obligataire percevra tout au long de son investissement le produit de l'exploitation de l'actif diminué des charges afférentes. 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. Le rendement sera redistribué aux obligataires selon une formule prédéfinie dans le contrat d'émission obligataire (cf annexes du Document d'Information Réglementaire Synthétique).

Calendrier de l'opération

Etapas de l'opération

1. Acquisition d'un bien à usage commercial d'une surface de 98 m² une fois les autorisations administratives d'exploitation en suite touristique obtenues
2. Transformation en hébergement para-hôtelier
3. Rénovation de l'actif avec création de 4 chambres et 2 salles de bains pour en faire une suite para-hôtelière haut de gamme à l'instar du modèle LivinParis
4. Exploitation en location courte durée via notre partenaire LivinParis

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 notamment liés aux travaux et pouvant survenir durant la vie du projet.

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 projetée.

Appréciation de l'actif

Administratif : L'autorisation administrative d'exploitation est une condition suspensive de la promesse signée avec le vendeur et aura été obtenue auprès de la mairie à la date d'acquisition de l'actif et purgée de tout recours.

Technique : Le budget travaux est évalué par l'architecte habituel de l'opérateur Liviparis et validé par les équipes de M Capital.

Commercial : Le chiffre d'affaires prévisionnel a été déterminé sur la base d'une comparaison avec les données financières des 35 appartements déjà exploités par LivinParis ainsi qu'à l'aide de l'outil spécialisé dans la tarification dynamique en hébergement touristique PriceLabs.

Financier : Le montage en obligations indexées permet de garantir à l'investisseur la perception des bénéfices d'exploitation et de cession nets de frais de l'actif.

Appréciation de l'exploitant

Mission : LivinParis est une entreprise spécialisée dans la location courte durée d'appartements meublés spacieux et haut de gamme, situés dans les quartiers les plus recherchés de la capitale, à destination d'une clientèle de tourisme et d'affaires.

Historique : Fondée en 2011 par Sébastien Pérez, entrepreneur d'expérience et visionnaire, LivinParis est, avec 35 actifs en exploitation, l'un des tout premiers acteurs à s'être positionnés sur le concept de la location d'appartements meublés de courte durée en parahôtellerie.

Marché : Un positionnement sur les Suites Hôtelières de luxe comprenant 3 à 4 chambres.

2

Présentation
de l'opération et
du sous-jacent immobilier

Le mot de l'équipe d'investissement



Régis Caumartin

Directeur développement
immobilier

« Buildr a choisi de s'engager dans cette opération d'exploitation immobilière long terme dans le secteur de la location touristique courte durée au cœur de la première destination touristique mondiale.

Notre projet vise à tirer parti de la demande croissante de location touristique haut de gamme dans les zones urbaines prisées. Nous avons minutieusement sélectionné un emplacement idéal qui garantit un flux constant de locataires potentiels, attirés par le charme et le confort exceptionnels de cette suite de luxe.

Les avantages de cet investissement sont multiples.

Tout d'abord, en investissant dans la rénovation et la restructuration de cet actif obsolète, vous augmentez naturellement sa valeur.

A cette première source de création de valeur vient s'ajouter le changement d'usage au profit d'une activité génératrice de loyers sensiblement plus élevés que ceux d'un usage traditionnel (logement, bureau ou commerce). En effet, le modèle est comparable à celui de l'hôtellerie, qui connaît une progression constante de son revenu moyen et de ses taux d'occupation. Ce type d'hébergement répond à la demande croissante de familles ne trouvant pas de solutions d'hébergement correspondant à leurs attentes dans l'hôtellerie classique, et recherchant un logement haut de gamme pouvant accueillir leur famille et leur permettant de se restaurer sur place.

Cet actif est sourcé et transformé par nos équipes. LivinParis prend ensuite en charge toute l'exploitation, de la gestion des tarifs et du remplissage à l'entretien et au nettoyage. »

Le marché

Contexte

Face à une **forte augmentation de la demande d'hébergements touristiques**, à une réglementation hôtelière stricte et aux contraintes réglementaires visant à protéger les destinations résidentielles, la transformation de surfaces commerciales en hébergements touristiques se présente comme une solution de premier choix.

La stratégie d'investissement consiste à :

- acquérir des surfaces à usage commercial dans des secteurs touristiques stratégiques de Paris,
- les transformer en Suites Hôtelières de luxe de type appartement et les exploiter en "parahôtellerie" en produisant les 3 services minimum obligatoires d'accueil, de ménage et de blanchisserie. Ces missions opérationnelles sont déléguées à un exploitant para-hôtelier expérimenté, spécialisée dans ce type de gestion.

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 imposés aux actifs de logement.

La création de valeur s'articule ainsi autour de 5 phases clés

- L'acquisition de la surface de bureau ou commerce ;
- Sa rénovation et son repositionnement en location meublée touristique ;
- Sa gestion ;
- Sa cession.

Une demande soutenue en hébergement touristique sur Paris



De janvier à avril 2023, 11,6 millions de touristes ont été accueillis dans le Grand Paris, soit une hausse de 27,2% par rapport à 2022 (9,1 millions) et une baisse de 2,5% par rapport à 2019 (11,9 millions)⁽¹⁾

Au premier trimestre 2023, les chiffres du tourisme à Paris continuent de se rapprocher des niveaux de 2019. La part de touristes français et étrangers retrouve une répartition similaire à celle d'avant-Covid, tandis que la dépense moyenne est même supérieure à la période pré-Covid.

⁽¹⁾ source office de tourisme de Paris / Ville de Paris

Le marché

Les différences avec le marché hôtelier

Le parti pris choisi dans la stratégie de valorisation de cet actif est celui d'une suite hôtelière haut de gamme (type 4* français).

Cette stratégie permet de concilier les avantages de l'hôtellerie haut de gamme et ceux des plateformes de location court terme d'appartements. On y retrouvera ainsi les caractéristiques qui motivent le choix de l'hôtellerie comme la forte exigence de propreté, une décoration neutre mais haut de gamme, un accueil personnalisé, une large carte de services complémentaires sur-mesure, la disponibilité du personnel, tout en gardant les avantages de la suite touristique comme la convivialité d'un salon partagé, la possibilité de cuisiner et surtout l'attractivité du tarif.

Cette dimension prix est l'un des avantages comparatifs les plus importants entre cet actif et une chambre d'hôtel 4* classique. En effet, selon l'étude KPMG 2022 sur le marché hôtelier en France, pour accueillir des groupes 8 ou 10 personnes comme c'est le cas de cet actif, un hôtel représente un coût entre 53% et 91% plus cher.

Sa grande capacité d'accueil et son exigence de services rendent l'appartement aussi bien propice à l'hébergement de groupes de professionnels en déplacement sur la capitale à l'occasion de salons en semaine qu'à de grandes familles en séjour touristique pour le week-end ou la semaine. Cette ambivalence de ciblage permet à LivinParis d'afficher des taux d'occupation de plus de 98% sur ses 35 actifs en exploitation.

Enfin, même si l'impact n'a pas été pris en compte dans le bilan, les investisseurs pourront aussi bénéficier de l'effet d'aubaine de la période des Jeux Olympiques sur les revenus générés par l'actif.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

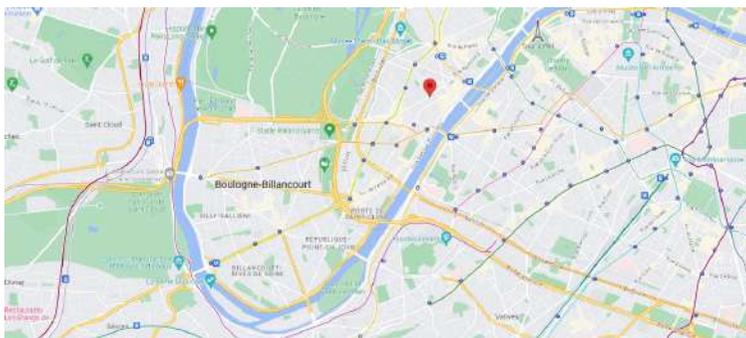
Exemple de suite hôtelière réalisée



99%

En 2023, le taux d'occupation des suites hôtelières proposées par l'exploitant dépasse les 99%*, grâce à des conditions d'annulation strictes et un calendrier de réservation complet pour les quatre prochains mois

La cible : Local à usage commercial de 98 m² situé dans le 16^e arrondissement de Paris



Projet

Situé au 32 rue Jean de La Fontaine, dans le 16^e arrondissement de Paris, en rez-de-chaussée d'un immeuble haussmannien de très bonne facture, l'actif bénéficie d'un bon emplacement dans une rue calme du quartier 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 les principaux lieux d'intérêt touristique (**Le Louvre, Notre Dame de Paris, Tour Eiffel, Arc de Triomphe, Parc des Expositions,...**) en moins de **30 minutes**. Par ailleurs, le quartier Auteuil se situe à proximité de quelques équipements sportifs d'intérêt comme Le Parc des Princes ou encore le Stade Roland Garros.

L'architecte a déjà dressé un plan projeté de l'appartement en devenir en y intégrant 4 chambres et 2 salles de bains et en prenant le soin de conserver la bonne luminosité dont est doté ce futur appartement traversant (cf plans ci-après). Au total, la capacité d'accueil de l'appartement sera de 10 personnes grâce au canapé-lit dans le salon. Enfin, l'architecte a déjà effectué un chiffrage des coûts des travaux jusqu'à l'ameublement, intégrant des matériaux haut de gamme et des finitions de qualité supérieure afin de garantir une esthétique luxueuse et intemporelle. Ce chiffrage a été intégré au bilan prévisionnel de l'opération présenté ci-après. Outre la création des salles de bains, le budget prévoit le changement des fenêtres sur rue pour les remplacer par des fenêtres anti-effractions, la réfection complète de l'électricité, des sols, de la cuisine, les peintures, ... En outre, le système de chauffage sera changé.

Les missions de commercialisation et gestion opérationnelle des services parahôtelières sont déléguées à la société LivinParis, acteur historique du marché. Cet opérateur met ainsi à profit l'ensemble des données financières, stratégiques et son savoir-faire depuis plus de 12 ans. Il exploite aujourd'hui 35 appartements dans Paris.

Les missions déléguées à LivinParis

Un contrat de prestations de services para-hôtelier et de conciergerie sera signé avec l'opérateur LivinParis pour une durée d'un an, tacitement reconductible. Les missions qui lui seront affectées seront les suivantes :

- Un accueil personnalisé pour chaque groupe de Guest, avec la prise en main physique de l'appartement, au moyen d'une équipe de 4 personnes,
- Le ménage et la blanchisserie, qu'ils ont internalisé avec une équipe de 9 personnes pour avoir la garantie du meilleur service,
- La maintenance, elle aussi internalisée afin de garantir des lieux dans un état parfait d'entretien et de fonctionnalité,
- L'appartement sera équipé d'un détecteur de bruit et relayé à leurs équipes de vigiles,
- Le yield management par le biais d'un revenue Manager interne qui aura pour mission de maximiser la performance financière de l'appartement.

La rémunération de ces prestations représente 35% du chiffre d'affaires hors taxe. Les autres charges de fonctionnement de la SAS seront les frais OTA (Online Tourism Agency) des plateformes utilisées (Airbnb, Booking, etc), l'électricité, les impôts et taxes, les charges de copropriété et enfin, les éventuels frais bancaires. L'ensemble de ces charges représente environ 7,5% à 8% du chiffre d'affaires.



Le mot du président de LivinParis, Sébastien Perez

« Pour définir les prix des nuitées des actifs en exploitation, nous analysons les prix de la concurrence et utilisons des logiciels spécialisés (tels que Pricelabs) qui nous donnent des recommandations de prix qui sont ensuite ajustés par le Revenue Manager. Nous sommes complets 4 mois à l'avance et optimisons les tarifs selon la saison, le jour de la semaine, les événements à venir... »

Housekeeping Service



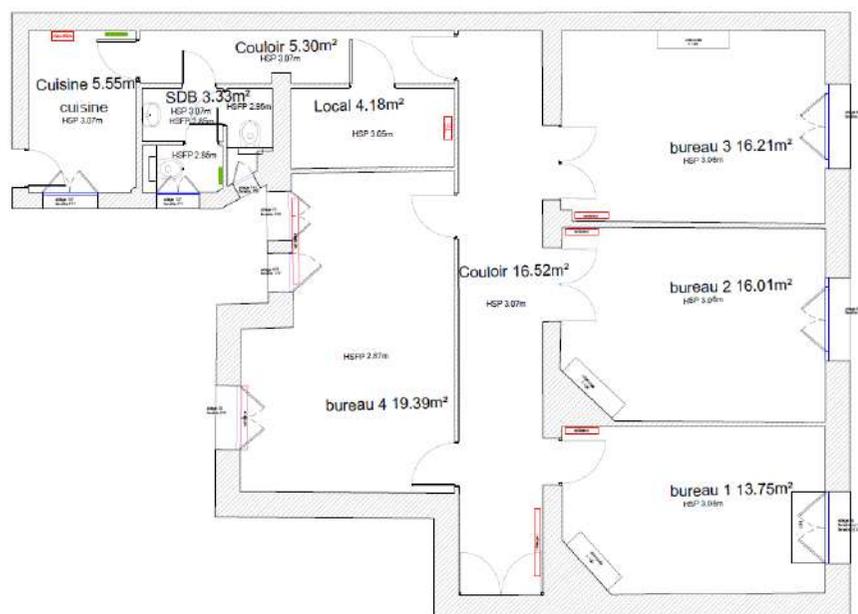
Breakfast Service



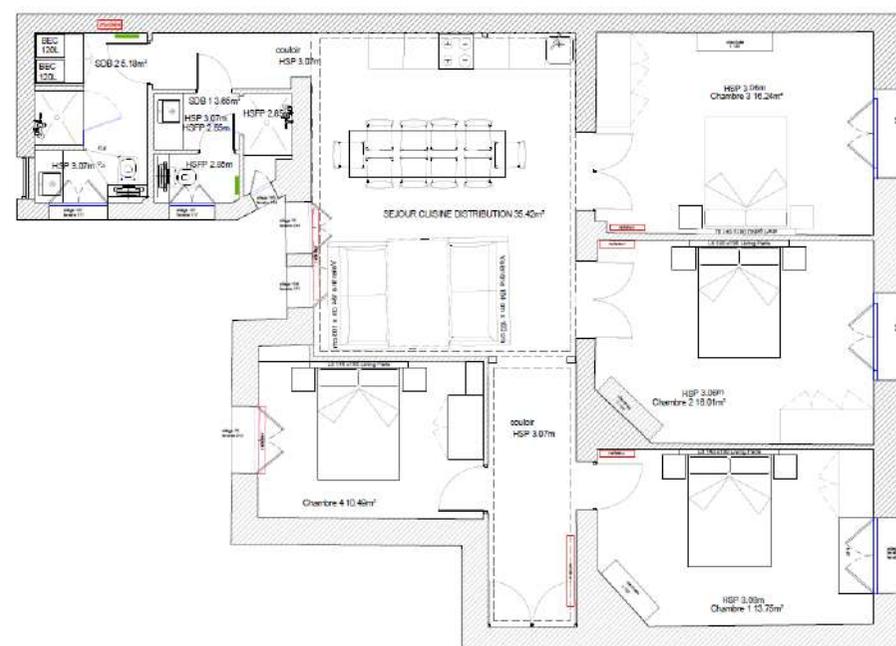
Les plans d'architecte

L'actif fait l'objet d'une rénovation complète et d'un réagencement permettant une optimisation des revenus dans le cadre d'une exploitation en suite hôtelière :

Avant :



Après :



Etude de valorisation de l'actif - Appréciation du cout de revient de l'actif

Une fois les travaux réalisés le coût de revient de l'actif devrait s'établir à 1 133 k€ (y compris frais de notaire), ce qui se situe en dessous des prix observés pour un appartement d'une superficie équivalente dans le 16^e arrondissement de Paris. Ce dernier s'établit à 1 304 k€ et a été estimé à partir de l'observation de transactions comparables en utilisant l'ensemble des bases transactionnelles disponibles sur le marché en août 2023.*

	En k€
Coût de revient prévisionnel de l'actif acheté	1130
Valeur des comparables observés	1304

Le secteur dans lequel se situe l'actif dispose d'une capacité de vente de commercialité. Celle-ci est estimée à 122,5 k€ selon l'étude de Wise Dôme Conseil au 2^e trimestre 2022. Ce montant viendra en plus de la valorisation ci-dessus. Soit une valorisation globale de 1 426 k€.

Le prix de vente à 8 ans permettant une récupération du nominal de l'investissement est de 1 410 k€.

* Source : valorisation juillet 2023 Jestimo Expert + Etude Wise Dôme Conseil - 2^e trimestre 2022.

Revenu prévisionnel

Les projections de revenu établies avec les dirigeants de LivinParis se présentent comme suit :

<i>HT</i>	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8
Chiffre d'affaires	133 333 €	207 200 €	214 659 €	222 387 €	230 393 €	238 687 €	247 280 €	256 182 €
Frais d'exploitation	46 667 €	72 520 €	75 131 €	77 835 €	80 638 €	83 540 €	86 548 €	89 664 €
Frais d'OTA	5 760 €	8 951 €	9 273 €	9 607 €	9 953 €	10 311 €	10 682 €	11 067 €
Frais de gestion	21 150 €	21 150 €	21 150 €	21 150 €	21 150 €	21 150 €	21 150 €	21 150 €
Autres charges et réserves	29 434 €	18 881 €	19 191 €	19 752 €	20 341 €	20 962 €	21 615 €	6 864 €
Distribution	116 414 €	85 698 €	89 914 €	94 043 €	98 311 €	102 723 €	107 284 €	148 587 €
Taux de distribution	8,26%	6,08%	6,38%	6,67%	6,97%	7,29%	7,61%	10,54%

Notes :

- L'hypothèse de chiffre d'affaires sur une première année pleine d'exploitation est de 200 000 € HT. Elle a été établie par le Revenue Manager de LivinParis à partir des revenus générés sur les 12 derniers mois par leurs propres actifs en exploitation, par la concurrence dans un périmètre de 200 mètres autour de l'actif. Elle ne prend pas en compte l'effet des Jeux Olympiques 2024 sur les prix des logements locatifs de courte durée. Ce chiffre d'affaires correspond à un prix moyen par nuitée de 559 € soit 140 € par nuitée par chambre sur la première année d'exploitation.
- L'hypothèse de revalorisation annuelle du chiffre d'affaires retenue est de 3,6% afin de prendre en compte l'inflation ainsi que la hausse tendancielle actuelle de la demande de logements locatifs de courte durée.
- Les frais d'exploitation correspondent principalement au coût de la gestion de l'actif par LivinParis. Les frais d'OTA (Online Tourism Agency) correspondent aux honoraires pris par les plateformes de location courte durée. Les frais de gestion correspondent aux honoraires de la gestion globale du projet (sourcing, maîtrise d'ouvrage, suivi des travaux, suivi de la performance de l'exploitation, relations avec l'exploitant, reporting, etc).

Tests de sensibilité du rendement investisseur annuel moyen

Point d'analyse :

- Le tableau ci-contre présente l'impact de la variation du prix moyen de la nuitée et du taux d'occupation sur le rendement investisseur annuel moyen sur la durée prévisionnelle d'investissement.
- Sur l'ensemble de la durée prévisionnelle de l'investissement, le prix moyen de la nuitée retenu est de 635€, ce qui permet d'atteindre un rendement moyen investisseur de 7,5 %.
- En considérant le taux d'occupation moyen observé sur les 12 derniers mois sur les 35 actifs exploités par LivinParis (98%), on peut constater que la variation du rendement investisseur est plutôt relative.

	Taux d'occupation et prix moyen de la nuitée					
	500 €	550 €	600 €	635 €	650 €	700 €
85%	4,6%	5,2%	5,9%	6,3%	6,5%	7,1%
90%	5,0%	5,6%	6,3%	6,8%	7,0%	7,6%
95%	5,3%	6,0%	6,7%	7,2%	7,5%	8,2%
98%	5,6%	6,3%	7,0%	7,5%	7,7%	8,5%
100%	5,7%	6,5%	7,2%	7,7%	7,9%	8,7%

3

Présentation
de l'exploitant

Présentation de l'exploitant

Un opérateur expérimenté ayant plus de 12 ans d'expérience dans la location touristique courte durée à Paris

Nous avons affaire à un opérateur chevronné dans le domaine de la location touristique de courte durée à Paris, avec une expérience de plus de 12 ans. Il gère 35 suites hôtelières disposant de 2 à 4 chambres, situées au cœur de Paris, dont certaines sont exploitées depuis plus de 10 ans. Leur stratégie commerciale repose sur une approche multicanale, comprenant un site web dédié (www.livinparis.com) ainsi que l'utilisation de plateformes renommées telles que Airbnb et Booking.

Les clients témoignent de leur satisfaction avec d'excellentes notes, atteignant une moyenne de 4,7 sur 5 sur Google et l'opérateur bénéficie du statut de Superhôte sur Airbnb, avec une note moyenne de 4,85 sur 5.

En 2023, le taux d'occupation des logements dépasse 98%, grâce à des conditions d'annulation strictes et un calendrier de réservation complet pour les quatre prochains mois. LivinParis offre un service haut de gamme entièrement internalisé, comprenant un accueil personnalisé des clients par du personnel dédié, une équipe de ménage professionnelle et un service d'entretien interne des biens.

Outre les services classiquement proposés par les plateformes d'hébergement courte durée, LivinParis offre à ses clients une large carte de services sur-mesure complémentaires que l'on retrouve dans l'hôtellerie haut de gamme. Il s'agit d'un service transfert, en limousine/berline/van de luxe, d'un service ménage et d'un service petit déjeuner, avec une sélection d'artisans spécialisés dans la haute gastronomie française.



2011

Date de création

9,1/10

Note globale Booking d'après 565 avis

35

Nombre de suites hôtelières sous gestion

4,85/5

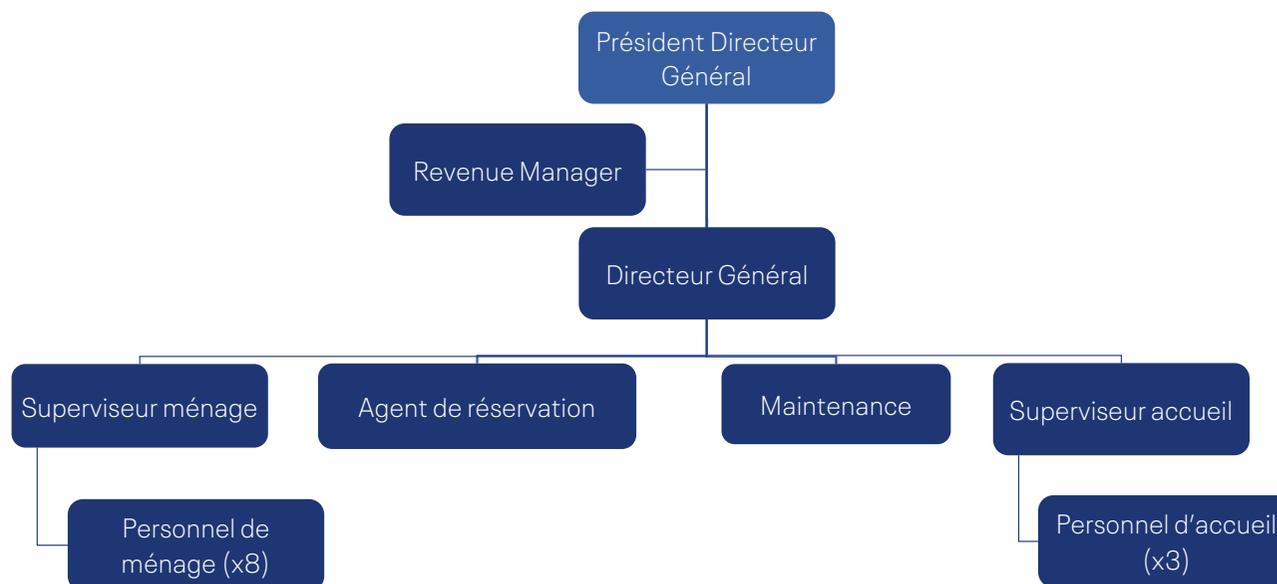
Note moyenne Airbnb de ses actifs en exploitation

18

Nombre d'employés au service des clients

Organigramme LivinParis

18 personnes au service de la performance des actifs loués



Présentation de l'exploitant

Track record

Extrait du portefeuille d'exploitation (35 suites hôtelières) de LivinParis :

PREMIUM



Paris 1^{er}
105 m²
3 chambres et 2 salles de bain



Paris 4^e
75 m²
2 chambres et 2 salles de bain



Paris 1^{er}
135 m²
4 chambres et 3 salles de bain

DELUXE



Paris 18^e
115 m²
4 chambres et 2 salles de bain



Paris 4^e
81 m²
2 chambres et 1 salle de bain



Paris 9^e
115 m²
3 chambres et 2 salles de bain

Recueil d'avis clients - LivinParis

 **Florent**
novembre 2021

Magnifique appartement idéalement placé.
Accès métro à 100m, voiture garée au parking sous terrain à 100m
Déco de très bon goût, tout est inclus même qqes produits de beauté
C'est spacieux et calme, idéal pour 8 personnes voir même 10
Commerces à proximité: monop' - nombreux restos et fast food - boulangerie en face
Je recommande vivement

 **Villa**
janvier 2022

Appartement spacieux et propre, parfait pour séjour d'équipe. Très bonne communication avec les propriétaires.
C'était parfait!

 **Léo**
février 2022

Très professionnel, le logement correspond très bien aux attentes et il est super propre. Ce fut un superbe séjour ! Je recommande.

 **Martin**
 Australie

Commentaire envoyé le 2022-10-22

Excellent! Lovely apartment which exceeded our expectations.

 Very helpful and friendly person met us on the street even though we were 20mins late.
Eise on the phone was super nice and lovely to speak with.

10

 **Aude**
octobre 2020

Un 2ème séjour qui s'est très très bien passé. Des hôtes qui répondent rapidement aux questions. Un appartement nickel, bien aménagé et très bien situé.
Venant régulièrement pour des formations nous avons prévu de relouer cet appartement.
Je recommande les yeux fermés.

 **Eileen**
 Royaume-Uni

Commentaire envoyé le 2023-02-27

Fabuleux

 Property very well appointed and had a fully equipped kitchen. Both bedrooms had an ensuite shower and handbasin, there was one separate toilet to be shared by everyone. Plenty of hot water and flat lovely and warm to return to on a cold day. Our flat faced the street and had great skyline views towards Sacre Coeur however there are also flats with views into an interior courtyard. A bottle of wine was left which was a very nice touch. There are plenty of food shops nearby. Overall a great place to stay.

9,0

 **Anonyme**
 Royaume-Uni

Commentaire envoyé le 2022-04-27

lovely- would definitely recommend and use again

 great location, well presented and clean, great for our group of 8
staff accommodated an early check in, very friendly and explained all that we needed to know well

 all great!

[Voir la traduction](#)

10

 **Jean**
 France

Commentaire envoyé le 2022-01-16

Nous avons passé un Super week-end à Paris

 Appartement impeccable très confortable et la localisation proche de tout.

9,0

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

150 opérations
immobilières financées



4 Annexes

Avertissements

Risque de faisabilité de l'émission des OSI

La réussite de l'émission des OSI ne sera constatée que si (i) le seuil minimum de succès de 200 000 € 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 :

- Rapport portant sur la vérification de l'actif et du passif de l'Émetteur ;
- Autorisation définitive d'exploitation en suite para-hôtelière ;
- Validité de la promesse unilatérale de vente ;
- Absence d'évènements négatifs.

Risque lié à l'absence de garantie du capital et du rendement

L'investissement et l'objectif de rentabilité pourraient ne pas être atteints. Ainsi, l'objectif de rentabilité indiqué dans la documentation à caractère promotionnel et la notice d'information est mentionné à titre purement indicatif.

Risque de liquidité des OSI

L'attention des investisseurs est attirée sur les difficultés potentielles qu'ils peuvent rencontrer s'ils souhaitent revendre leurs titres avant l'échéance dues à l'absence de liquidité, c'est-à-dire à l'absence d'acheteurs.

La durée de l'investissement est de quatre-vingt-seize (96) mois avec une faculté de prorogation de douze (12) mois au gré de l'Émetteur. Il est recommandé de conserver les OSI jusqu'à maturité, soit cent huit (108) mois maximum. La durée de vie de vos OSI est la durée conseillée de l'investissement de l'emprunt soit cent huit (108) mois maximum.

Avertissements

Risque lié à la situation financière de l'Émetteur

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 à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. Outre l'émission du présent emprunt obligataire, aucune autre source de financement n'est actuellement à l'étude.

Risque d'illiquidité de l'actif

L'Émetteur s'expose à un risque d'illiquidité de l'actif détenu, notamment imputable à la difficulté éventuelle à trouver des acquéreurs pour l'actif qu'elle détient ou à trouver des clients pour réserver les logements aménagés dans l'actif.

Les revenus locatifs dépendent de la performance nette de l'actif et présentent un risque d'absence ou de diminution du paiement des intérêts au titre des OSI à raison d'évènements inhérents à l'actif ou à son exploitation dans l'hypothèse de travaux nécessaires, en cas de vacances locatives, d'impayés ou d'interdiction administrative.

Risque de l'indexation des OSI

Les OSI sont des obligations indexées ainsi l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que :

- dans la mesure où le rendement est calculé sur la base des revenus nets de frais, une augmentation des charges liée à l'actif aurait un impact sur le rendement. Ce risque pourrait entraîner des conséquences sur le rendement qui pourrait être inférieur à ce qui est présenté voire nul ;
- le montant des OSI qui sera remboursé aux investisseurs n'est pas garanti et dépendra du succès de la cession de l'actif, par conséquent le montant qui sera remboursé pourrait être inférieur au prix de souscription voire nul.

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.

Présentation du mécanisme des obligations indexées

Méthodologie de calcul du coupon distribuable :

Excédent brut d'exploitation

+ résultat financier (hors coupon obligataire)

+ résultat exceptionnel

- impôt sur les sociétés

- augmentation / + diminution de la réserve de trésorerie

+ TVA récupérée / - crédit de TVA non encore récupéré

-nouveaux investissements

Détermination du besoin et de la réserve de trésorerie

Le besoin initial a été déterminé en prenant en compte le coût d'achat de l'actif, les frais relatifs à son acquisition et à la levée de fonds, le coût prévisionnel des travaux, d'éventuels aléas (5% du coût total des travaux avec un minimum de 12 000 € TTC), la TVA récupérable à financer, ainsi que les charges fixes supportées par l'actif pendant la phase travaux (4 mois). A la mise en exploitation, l'éventuel excédent non utilisé, après déduction de la réserve de trésorerie à constituer (cf ci-après), sera versé sous forme de coupon à l'obligataire.

Pendant l'exploitation, afin de faire face à d'éventuels aléas, une réserve de trésorerie est constituée et prend en compte un aléa d'exploitation (3 mois de charges fixes), ainsi qu'une provision pour investissement de renouvellement (1% du prix de revient total de l'actif).

Contacts



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 08 69
k.benyamina@mcapital.fr



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