

DOCTEUR BLANCHE

PROJET PRÉSENTÉ PAR
SAS BALTHAZAR INVEST

REMBOURSEMENT IN FINE
COUPONS MENSUELS
GARANTIE REELLE DE 1^{ER}
RANG

JUIN 2020

* pas de frais de gestion appliqué sur cette opération





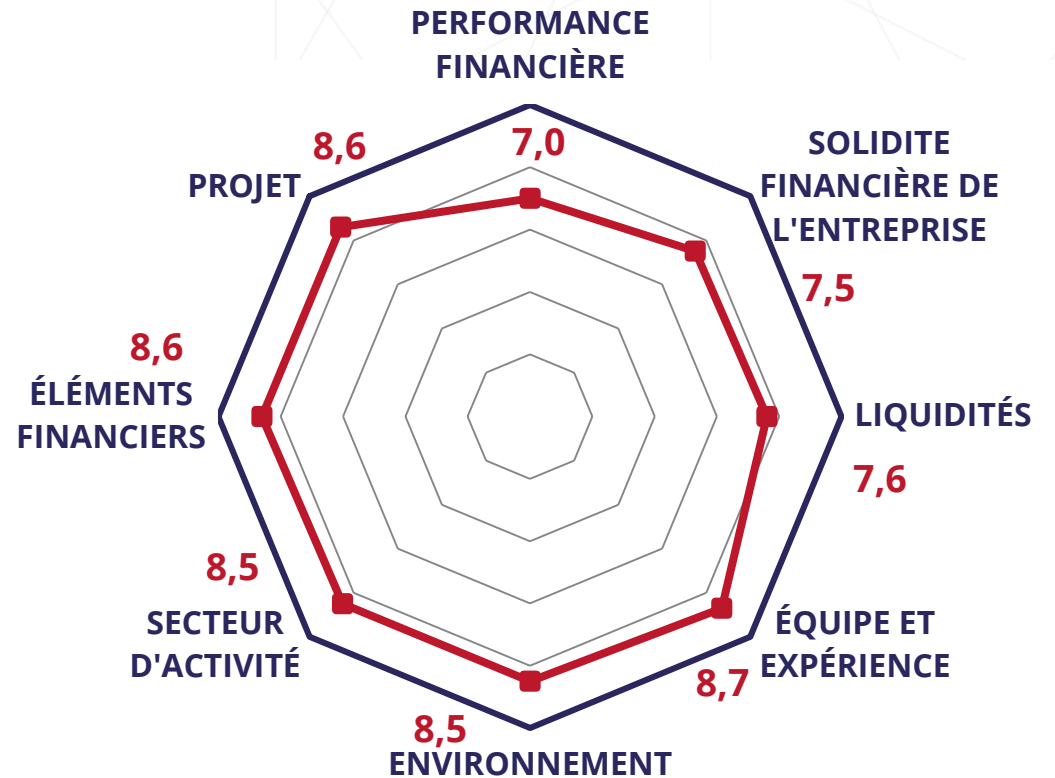
SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

POINTS FORTS

- ▶ Opérateur déjà financé par ClubFunding
- ▶ Expérience des dirigeants
- ▶ Garantie hypothécaire de 1^{er} rang
- ▶ Emplacement recherché Paris 16^{ème}

POINTS D'ATTENTION

- ▶ Financement en amont des projets
- ▶ Loyer pratiqué en fourchette basse du marché dans l'actif en garantie





DESCRIPTION

Crédit corporate adossé à un actif immobilier pour le développement de 2 opérations à Chaville (92) et Ivry (94)

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Société émettrice : **SAS BALTHAZAR INVEST**

Montant : 600K€

Maturité : 18 mois

Taux : 9,0%

ALLOCATION DES FONDS

Financement du **développement de 2 projets en étude** :

- L'acquisition d'une salle de sport à Chaville
- L'acquisition d'un ancien lavoir à Ivry en vue de le transformer en loft

SURETÉ

- **Hypothèque de 1^{er} rang** sur un appartement de 56m² situé rue du Docteur Blanche à Paris 16^{ème}

NOM

GRUPE BALTHAZAR

ACTIVITÉ

Marchand de biens

HISTORIQUE

- Les dirigeants sont **associés depuis 1995**
- Historiquement **spécialisés dans la défiscalisation**, ils ont créé APARE, société de gestion de fortune, puis IDEFISC, spécialisée dans l'ingénierie financière et immobilière
- **Depuis 2010** ils investissent dans des actifs immobiliers via leur foncière (patrimoine net du groupe évalué à **31,7M€ net de dettes ; Loan to Value de 47%**)
- Il s'agit d'**actifs atypiques**, qu'ils **redessinent** entièrement grâce à l'équipe d'architectes, avant de les relouer puis les revendre à des investisseurs
- Dans le cadre de la **restructuration** du groupe ils ont créé en 2018 la foncière SC BALTHAZAR, qui porte les titres de 15 sociétés immobilières en contrepartie d'un refinancement bancaire de 11,5M€

SOCIÉTÉ

SAS BALTHAZAR INVEST

ÉMETTRICE LOCALISATION

3 rue Raffet 75016 Paris

CA

n.a. ; société créée le 31/01/2019

CAPITAL SOCIAL

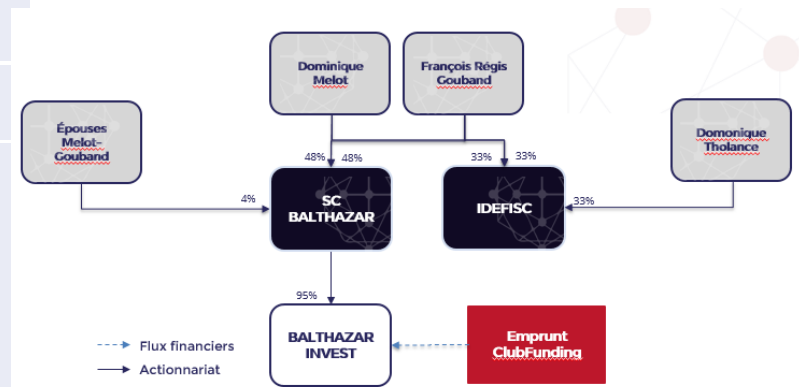
1 000€

DIRIGEANT(S)

Dominique Melot & François Régis Gouband

ACTIONNARIAT

98% SC BALTHAZAR ; 1% M. Melot ; 1% M. Gouband



COMPTES SOCIAUX SC BALTHAZAR

Exercice sur 14 mois	Unité	2019A
CA	K€	-
EBE	K€	(52)
Marge EBE	K€	n.a.
RN	K€	(165)
Marge RN	%	n.a.
Dettes nettes	K€	7 548
Capitaux propres	K€	1 214
DN/CP	%	622%
Total Bilan	K€	11 724
CP/Total Bilan	%	64%

Le résultat net s'explique par l'absence de remontée de dividende des filiales qui perçoivent les loyers (car il s'agit du 1^{er} exercice de cet holding patrimonial).



DOMINIQUE MELOT – 58 ANS

Formation : ISCA - Ecole de commerce

- 1995 : co-fondateur d'APARE (société spécialisée en gestion de fortune)
- 1997 : co-fondateur d'IDEFISC (société d'ingénierie financière et immobilière)
- Depuis 2010 : constitution, développement d'une foncière constituée d'une quarantaine de sociétés immobilières, représentant une surface de 16 000m²
- 2018-2019 : création de la SC BALTHAZAR, holding de 15 SCI



FRANÇOIS-RÉGIS GOUBAND – 56 ANS

Formation : Maîtrise de Gestion Sciences Economiques - Rennes

- 1995 : co-fondateur de APARE (société spécialisée en gestion de fortune)
- 1997 : co-fondateur d'I.DEFISC (société d'ingénierie financière et immobilière)
- Depuis 2010 : constitution, développement d'une foncière constituée d'une quarantaine de sociétés immobilières, représentant une surface de 16 000m²
- 2018-2019 : création de la SC BALTHAZAR, holding de 15 SCI





PATRIMOINE DU GROUPE

- Patrimoine Brut de 54,3M€ réparti sur 37 actifs principalement en Île de France
- Patrimoine net de 34,8M€
- LTV (Loan To Value) de 47%
- Les loyers générés s'élèvent à 1,8M€
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio ou taux de couverture de la dette) de 112%

	DESCRIP.	VALEUR	LOYERS	PRÊTS	VALEUR		RATIO		
					m ²	VILLE	Expertise	Annuels	Annuité
SCI 1	1 931	LE KREMLIN-BICETRE	3 000 000	145 700	105 117	1 153 232	1 846 768	139%	38%
SCI 2	150	MONTREUIL	620 000	37 200	19 623	304 558	315 442	190%	49%
SCI 3	130	MONTREUIL	440 000	26 400	17 378	269 711	170 289	152%	61%
SCI 4	300	LE PRE SAINT GERVAIS	1 600 000	75 529	62 536	970 584	629 416	121%	61%
SNC 5	314	TROUVILLE SUR MER	1 100 000	32 508	47 662	739 732	360 268	68%	67%
SCI 6	221	PUTEAUX	850 000	34 080	35 443	550 092	299 908	96%	65%
SCI 7	90	LA PLAINE ST DENIS	300 000	21 480			300 000		
SCCV 8	552	MONTRouGE	1 500 000				1 500 000		
SCI 9	450	MALAKOFF	1 900 000		55 972	868 707	1 031 293		46%
SCI 10	3 000	CACHAN	12 000 000	565 000	295 321	4 583 491	7 416 509	191%	38%
SCI 11		ISSY LES MOULINEAUX	30 000	3 600			30 000		
SNC 12	800	PRIMEL TREGASTEL - PLOUGASNOI	1 500 000	116 592	14 047	61 413	1 438 587	830%	4%
SCI 13	553	JOINVILLE LE PONT	1 500 000		54 024	823 022	676 978		55%
SCI 14	131	PARIS 15	900 000	40 000	30 190	468 566	431 434	132%	52%
SCI 15	575	VITRY SUR SEINE	2 100 000	122 360	109 528	1 003 703	1 096 297	112%	48%
SCI 16	160	JOINVILLE LE PONT	800 000		34 452	499 170	300 830		62%
SCI 17		MALAKOFF	310 000	8 200	17 854	277 095	32 905	46%	89%
SNC 18	147	TROUVILLE SUR MER	400 000	8 160	21 927	340 317	59 683	37%	85%
SNC 19	317	CACHAN	1 200 000	60 520	47 943	744 092	455 908	126%	62%
SCI 20	228	ARCUEIL	800 000		43 710	419 195	380 805		52%
SCI 21	290	ASNIERES SUR SEINE	1 100 000	58 800	55 976	868 765	231 235	105%	79%
SCI 22	110	MONTREUIL	400 000	26 400	16 948	263 035	136 965	156%	66%
SCI 23	120	VILLEJUIF	450 000	27 180	16 989	263 672	186 328	160%	59%
SCI 24	600	ARCUEIL	2 400 000	83 400	91 868	1 401 084	998 916	91%	58%
SCI 25	280	IVRY SUR SEINE	1 200 000	45 600	31 104	409 027	790 973	147%	34%
SCI 26	900	ERMONT	3 500 000		48 000	1 600 000	1 900 000		46%
SCI 27	110	ARCUEIL	550 000	15 000	22 257	196 603	353 397	67%	36%
SCI 28	220	JOINVILLE LE PONT	1 100 000	48 000	39 945	614 889	485 111	120%	56%
SCI 29	200	CHOISY LE ROI	500 000	30 000	32 959	391 567	108 433	91%	78%
SCI 30	1 500	IVRY - VITRY	3 000 000	81 764	60 905	477 523	2 522 477	134%	16%
SCI 31	340	PARIS 11	2 300 000		93 070	1 124 767	1 175 233		70%
SCI 32	480	CHOISY LE ROI	1 400 000				1 400 000		63%
SCI 33	34	PARIS 16	400 000	15 840	20 776	337 556	62 444	76%	97%
SCI 34	440	ALFORTVILLE	2 000 000				2 000 000		66%
SCI 35	473	IVRY SUR SEINE	1 200 000	45 600	47 823	610 000	590 000		55%
SCI 36	1 700	MONTREUIL	5 000 000		73 596	2 740 000	2 260 000		68%
SCI 37	54	IVRY SUR SEINE	800 000				800 000		82%
TOTAUX	17 898		54 350 000	1 774 913	1 591 346	25 375 168	34 774 832	112%	47%



PROJETS EN COURS



Paris 11

Réhabilitation d'un loft
de 370m²

Revente en cours (offre
acceptée)

CA : 2 500K€

Marge estimée : 12%



Sud-est Paris- SCI SIDIV

Revalorisation d'un
portefeuille de 8 actifs

A ce jour, relocation de
2 lots à un loyer 2 fois
supérieur

CA attendu : 3 000K€

Marge estimée : 17%

**Opération financée par
CLUBFUNDING**



Ivry - Le lavoir

Acquisition d'un atelier

Réalisation de travaux

Relocation

Revente

CA attendu : 2 500K€

Marge estimée : 20%



Chaville -Salle de sport

Acquisition d'un Basic
Fit

Conservation en
patrimoine

Refinancement via un
crédit bancaire long
terme d'une banque
partenaire

Coût de revient 2M€

TPOLOGIE

Hypothèque de 1^{er} rang sur un appartement libre d'endettement

LOCALISATION

Rue du Docteur Blanche, Paris 16^{ème}
Métro **Jasmin** ligne 9 ; à 2 pas du **Bois de Boulogne**

ACTIF

- Actif **acquis sans financement bancaire**
- Appartement **T2 de 56m²** avec cave en sous sol
- Situé en R+5 avec ascenseur
- Comprenant une entrée, un séjour, cuisine ouverte aménagée, une chambre, une salle de bains et des WC séparés

ETAT LOCATIF

- **Bail de 36 mois** signé le 19/12/2019
- Loyer de **1 500€** hors charges / mois soit 18 000€ /an

VALORISATION

- Valorisation à **600K€** soit **10 714€/m²**
- Rendement offert de **3,0%** pour l'investisseur



Prix m2 moyen
10 908 €
de 9 250 € à 12 760 €

APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●

Prix de l'ancien - meilleursagents



ALLOCATION DES FONDS

IVRY – LE LAVOIR

Caractéristiques du projet :

- Acquisition d'un atelier rue Ledru Rollin à Ivry de 650m² pour 1 790K€ soit 2 754€/m²
- Réalisation de travaux pensés par l'équipe d'architectes en interne ; enveloppe de 200K€
- Relocation
- Revente prévisionnelle à 2 500K€



	Prix TTC (en €)	Prix au m ² (en €)
Chiffre d'affaires	2 500 000	3 846
Terrain	1 790 000	2 754
Frais d'actes	44 750	
Actif	1 834 750	2 823
Travaux	100 000	154
Honoraires de gestion et commercialisation	48 500	75
Frais bancaires	-	-
Prix de revient	1 983 250	3 051
Marge de l'opération	516 750	795
<i>% du CA</i>	<i>21%</i>	

CHAVILLE – SALLE DE SPORT

Caractéristiques du projet :

- Acquisition d'une salle de sport à Chaville de 300m² pour 1 843K€ soit 6 143€/m²
- Bien déjà loué à un loyer de 110K€ annuel (rendement de 4,4%)
- Conservation en patrimoine ; refinancement via un crédit long terme émis par une banque partenaire



	Prix TTC (en €)	Prix au m ² (en €)
Chiffre d'affaires	2 500 000	8 333
Terrain	1 843 000	2 835
Frais d'actes	46 075	
Actif	1 889 075	6 297
Travaux	-	-
Honoraires de gestion et commercialisation	110 580	369
Frais bancaires	-	-
Prix de revient	1 999 655	6 666
Marge de l'opération	500 345	1 668
<i>% du CA</i>	<i>20%</i>	



CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION

STRUCTURATION

L'émission obligataire sera réalisée au niveau de la SAS BALTHAZAR INVEST

Allocation des fonds : 2 projets à Chaville et Ivry

SÛRETÉS

Hypothèque inscrite en 1^{er} rang sur l'actif rue du Docteur Blanche à Paris 16^{ème}

CALENDRIER





COMPTES SOCIAUX SC BALTHAZAR ARRÊTÉS AU 31/12 SUR 14 MOIS

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2019A	TCAM 2017 - 2019
Ventes de marchandises	K€	-	n.a.
Achats de marchandises	K€	-	
Variation des stocks de marchandises	K€	-	
Marge brute commerciale	K€	-	n.a.
Marge	%	n.a.	
Production vendue	K€	-	n.a.
Production de l'exercice (VA)	K€	-	n.a.
Marge	%	n.a.	
Charges externes	K€	(52)	
Valeur ajoutée	K€	(52)	n.a.
Marge	%	n.a.	
Impôts et taxes	K€	-	
Charges de personnel	K€	-	
Autres produits/charges d'exploitation	K€	-	
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	K€	(52)	n.a.
Marge	%	n.a.	
DAP nettes des reprises	K€	-	
Résultat d'Exploitation (REX)	K€	(52)	n.a.
Marge	%	n.a.	
Résultat des opérations en commun	K€	-	
Résultat financier	K€	(113)	
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	K€	(165)	n.a.
Marge	%	n.a.	
Résultat exceptionnel	K€	0	
Impôts sur les bénéfices	K€	-	
Résultat Net de l'exercice (RN)	K€	(165)	n.a.
Marge	%	n.a.	

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2019A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	-
Immobilisations financières	K€	8 266
Actif immobilisé	K€	8 266
Stocks	K€	-
Clients et comptes rattachés	K€	-
Autres créances	K€	585
Actif courant	K€	585
VMP et disponibilités	K€	2 874
Total ACTIF	K€	11 724

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2019A
Capital social	K€	1 580
Réserves et autres	K€	-
RAN	K€	(202)
Résultat de l'exercice	K€	(165)
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	K€	1 214
Provisions	K€	-
Emprunts obligataires	K€	-
Dettes bancaires à MLT	K€	-
Dettes bancaires à CT	K€	-
Dettes financières diverses	K€	10 422
Dettes bancaires et financières	K€	10 422
Dettes fournisseurs	K€	-
Dettes fiscales et sociales	K€	-
Autres dettes	K€	89
Passif courant	K€	89
Total Passif	K€	11 724

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 : 16, rue Képler, 75116 Paris Copyright 2019
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.