

Résumé d'opération

« VILLA DE TIR » Division Foncière

Issy-Les-Moulineaux (92)

Financement de fonds propres dans
le cadre d'un achat/revente après
obtention d'un permis de construire



for deal

La présente note de synthèse est fournie par Beefordeal dans le cadre de la mise en ligne sur son site internet www.beefordeal.com (ci-après la « Plateforme ») du projet réalisé par une société ayant souhaité recourir au financement participatif (ci-après la « Société »).

La présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Les informations mentionnées dans la présente note de synthèse sont strictement confidentielles et ne s'adressent qu'aux personnes dûment inscrites sur la Plateforme.

Le contenu de la note de synthèse a été établi par l'équipe de Beefordeal sur la base des documents fournis par la Société. La note de synthèse expose les travaux de contrôle effectués sur les éléments transmis par la Société. Elle peut aborder des questions juridiques, comptables ou fiscales afin de faciliter la compréhension. Toutefois, elle ne contient ni ne constitue un avis ou conseil juridique, comptable ou fiscal.

Les informations contenues dans la note de synthèse sont données à titre purement indicatif. Elles ne constituent pas une promesse ou une représentation du futur. En particulier, aucune garantie ne peut être donnée par Beefordeal quant au caractère réalisable des éventuelles estimations, objectifs et projections. Il appartient par conséquent au destinataire de se former sa propre opinion de manière indépendante après avoir procédé aux vérifications ou demandes d'informations appropriées. La note de synthèse est un document informatif qui ne saurait constituer une offre ou une invitation quelconque à souscrire.

Facteurs de risque : l'investissement dans les projets immobiliers comporte des risques ; risque de perte totale ou partielle du capital investi, risque d'illiquidité et risque opérationnel du projet pouvant entraîner une rentabilité moindre que prévue.

La Plateforme www.beefordeal.com est gérée par Beefordeal, société par actions simplifiée (SAS) dont le siège social est situé au 1 rue Francois 1^{er} 75008 Paris enregistrée au RCS 818 922 080 de Paris **Conseiller en Investissement Participatif** enregistré auprès de l'Organisme pour le Registre Unique des Intermédiaires en Assurance Banque et Finance (ORIAS) sous le numéro 17003713 en date du 23.06.2017

SYNTHESE GENERALE

L'opérateur Property Partners réalise une opération de division foncière à Issy-les-Moulineaux portant sur la réalisation de deux lots à bâtir qui accueilleront deux maisons individuelles.

L'opération consiste en l'acquisition de deux parcelles sur lesquelles sont édifiées deux maisons jumelées, et la revente de chaque parcelle après obtention d'un permis de construire purgé de tout recours dans le cadre de la construction de deux nouvelles maisons.

À ce jour, le Permis de construire a été accordé et purgé de tout recours. Les lots à bâtir seront revendus séparément. La construction des maisons individuelles sera à la charge des acquéreurs.

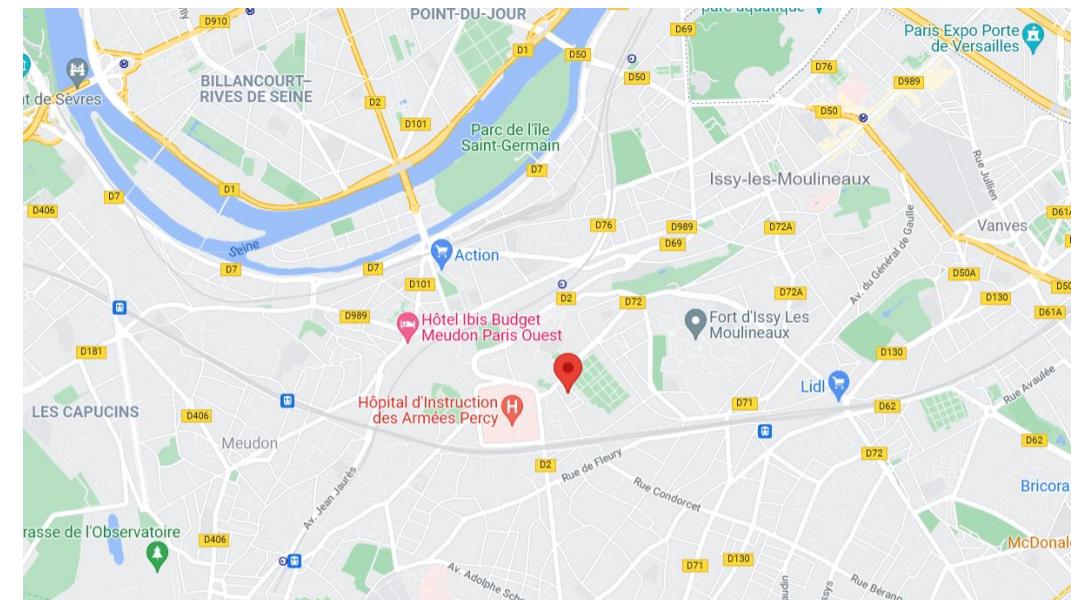
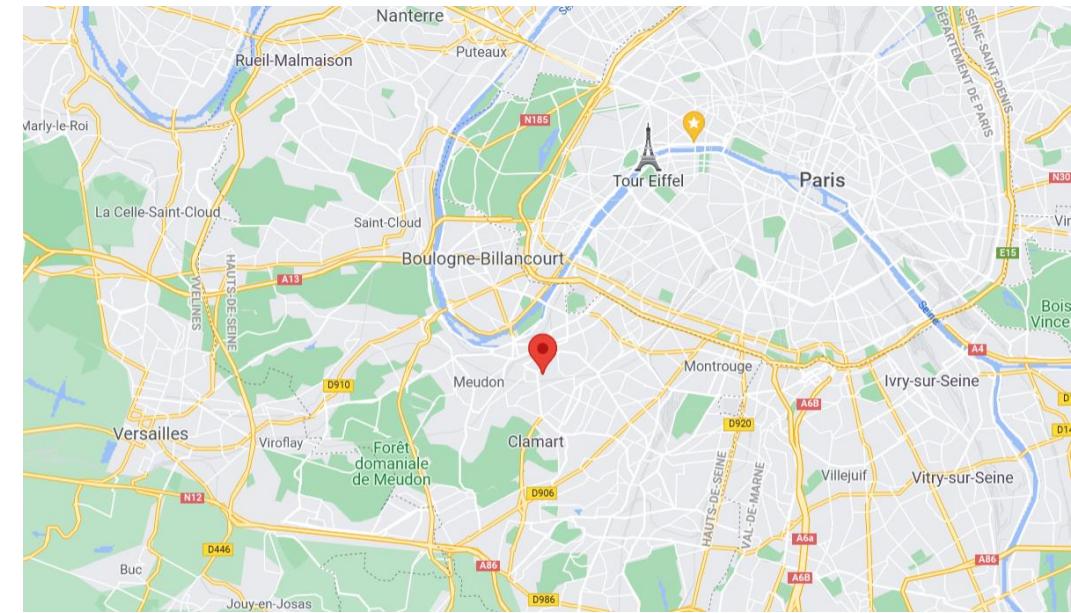
Property Partners fait appel aux investisseurs de la plateforme afin de financer les fonds propres nécessaires à l'acquisition foncière pour un montant de 850 000 € sur 12 mois au taux de 9,5% annuel.

CARACTERISTIQUES

Montant recherché	850 000 €
Catégorie projet	DIVISION FONCIERE
Instrument	OBLIGATION
Durée	12 MOIS
Taux	9,5 % *
Remboursement	IN FINE



* Rendement net de frais avant impôts et capitalisé annuellement



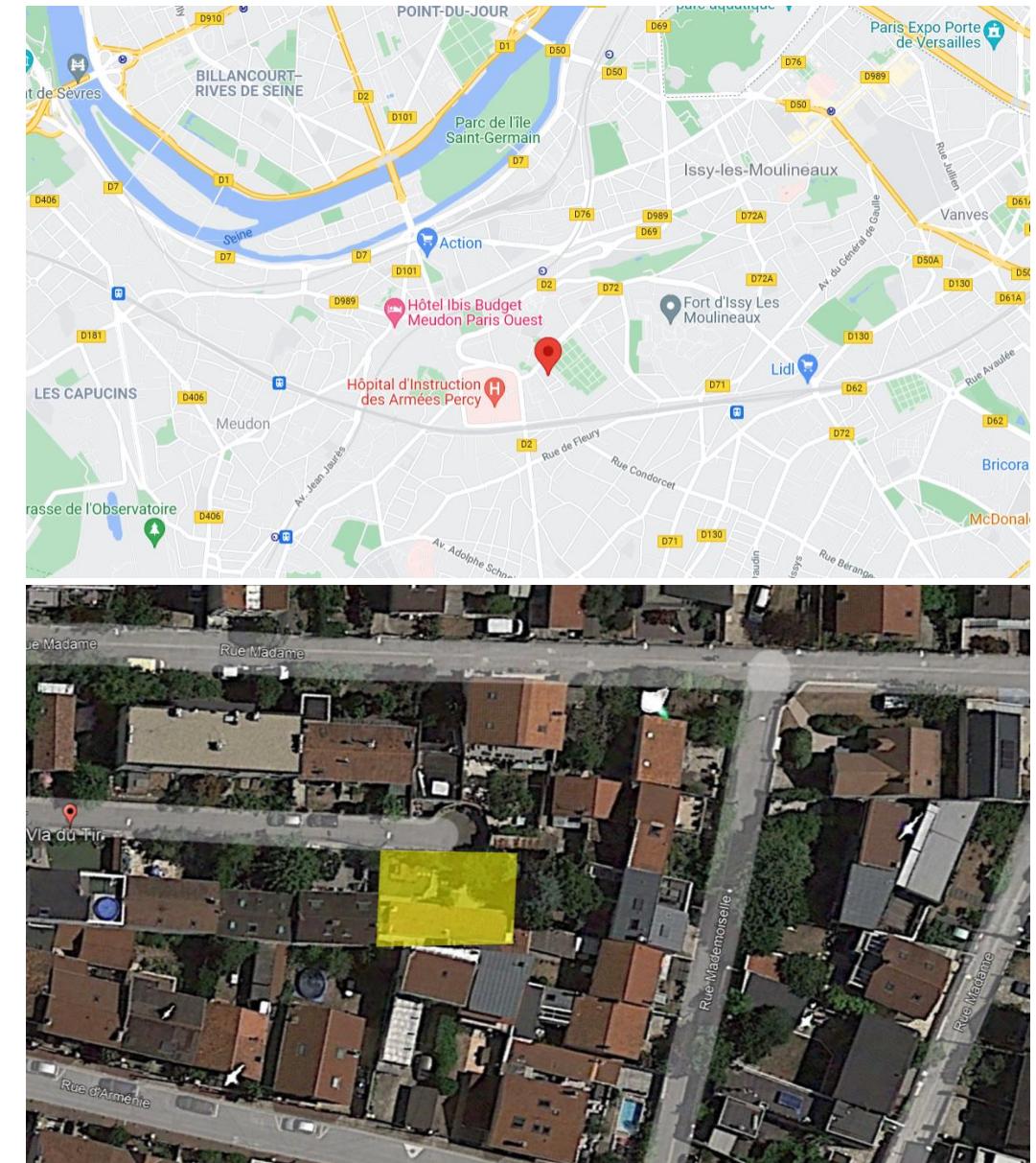
L'opération est située à Issy-les-Moulineaux en bordure de Clamart et de Meudon.

L'environnement immédiat est essentiellement constitué de maisons individuelles et de petits collectifs.

La rue Villa de Tir est une impasse exclusivement composée de maisons individuelles.

Accessible depuis la Rue de l'égalité, le lieu bénéficie de nombreuse infrastructures (Crèche, écoles, commerces alimentaires, infrastructures sportives).

Adresse	Section	Parcelle	Contenance
12/14 Vila de Tir - Issy les Moulineaux (92)	AK	35 et 36	286 m ²



Property Partners a signé une promesse de vente pour les lots 35 et 36 regroupés dans le cadre d'une convention de partage.

La promesse de vente est conditionnée à l'obtention d'un Permis de construire valant permis de démolir et purgé de tout recours des tiers.

À ce jour, le Permis de construire a été validé et la purge du recours des à été validé le 23 novembre 2021.

Après L'acquisition, Property Partners laissera la construction des maisons individuelles à la charge des futurs acquéreurs et pourra, à la demande des futurs acquéreurs, superviser les constructions.

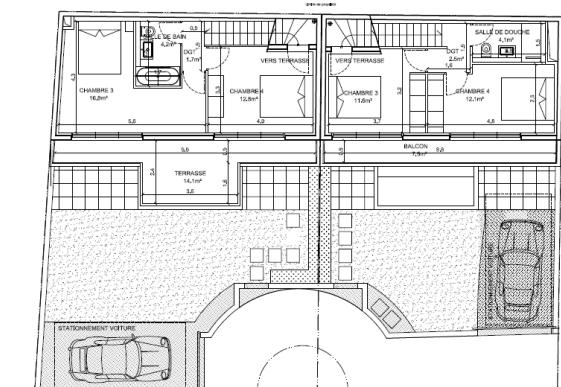
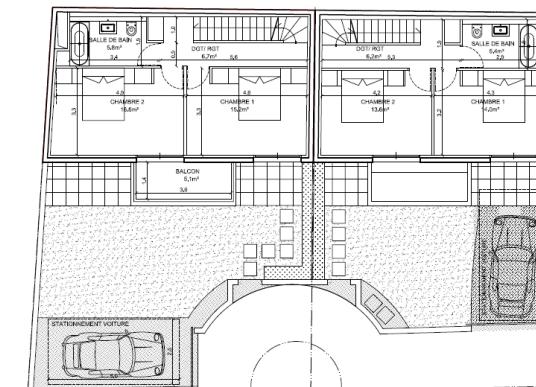
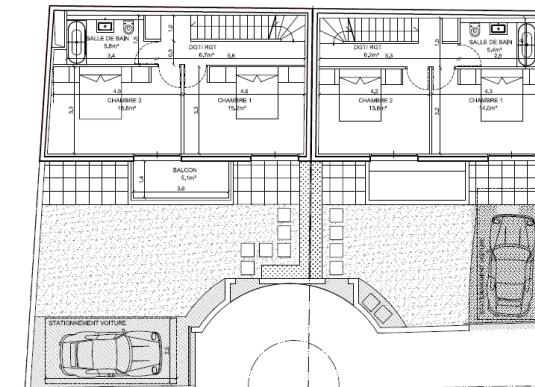
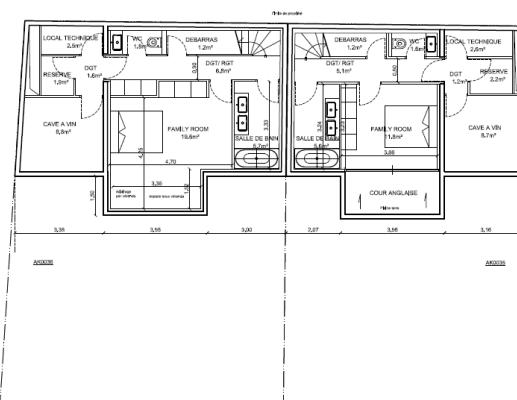
Par anticipation de la purge du Permis de construire, Property Partners a initié la commercialisation des lots à bâtir. Dans la première semaine de commercialisation, l'opérateur a reçu plus d'une dizaine de demandes et de marques d'intérêt.

L'opérateur souhaite financer les besoins en fonds propres durant la phase de commercialisation jusqu'à la signature des actes authentiques, soit pour une durée de 12 mois maximum.



Le Permis de Construire qui a été validé porte sur la démolition de l'existant et la construction de deux maisons jumelées d'une Surface de Plancher totale de 346,11 m² répartis selon :

- **12 Villa de tir : 159,64 m²**
 - Sous Sol - 43,01 m²
 - Rdc - 40,78 m²
 - R+1 - 44,28 m²
 - R+2 - 31,57 m²
- **14 Vila de Tir : 186,47 m²**
 - Sous Sol - 53,50 m²
 - Rdc - 50,26 m²
 - R+1 - 46,33 m²
 - R+2 - 36,38 m²



Grille de Prix

Lot N°	Typo	Surface de terrain	Surface de plancher autorisée	Surface extérieure résiduelle	Px m ²	Px TTC	Etat
01	Terrain	109	159,64	29,00	5 871,56	640 000,00	Disponible
02	Terrain	136	186,57	40,00	4 852,94	660 000,00	Disponible
Total		245	346,11	69,00	5 306,12	1 300 000	

Les parcelles sont commercialisées avec un droit à construire pour des surfaces de planchers comprises entre 159 m² pour le premier lot et 186 m² pour le second.

Les permis de construire prévoient une place de stationnement en sus des surfaces mentionnées.

Prix de revient acquéreurs en intégrant le cout de construction

Lot N°	Typo	Surface habitable en m ²	Surface extérieure	Px m ²	Px TTC
01	Maison	159,64	29 m ²	6 264,09	1 000 000,00
02	Maison	186,47	40 m ²	5 577,30	1 040 000,00
Total					

Le coût de construction pour les deux maisons a été arrêté par devis à 720 K€.

À titre de comparaison, le prix d'une maison neuve de surface équivalente dans le secteur sont commercialisées entre 1 350 000 € et 1 450 000 €.

À noter par ailleurs qu'il n'y a que très peu d'offre de maison neuve sur Issy-les-Moulineaux.

Bilan d'opération (TTC)

Acquisition	873 800
Honoraires techniques et gestion	29 000
Frais Financiers et divers	127 500
Tva Résiduelle	
Coût de revient	1 030 300
Chiffre d'affaires	1 300 000
Marge Opération (Brut)	269 700
Taux de marge (sur CA TTC)	20,75 %

Structure de financement

Fonds propres	1 030 300
<i>dont opérateur</i>	17,5 %
<i>dont investisseur Beefordeal</i>	82,5 %
Prêt bancaire	-
Coût de revient	1 030 300
Ressources	1 030 300
Couverture de financement	100 %

Le bilan d'opération porte exclusivement sur l'achat et la revente des terrains à bâtir avec un droit à construire et un Permis de construire purgé du recours des tiers.

Les travaux de construction des maisons seront contractualisés directement entre les acquéreurs et le promoteur.

Le bilan prévisionnel intègre le coût de financement par l'intermédiaire de beefordeal et les intérêts dus aux investisseurs sur une durée de 12 mois.

Property Partners a fait le choix de ne pas solliciter de banque compte tenu du délai très court entre la signature de la promesse de vente et l'acte authentique d'acquisition du terrain.

L'opérateur apportera 1 030 000 € pour l'acquisition du terrain dont 850.000 seront financés par les investisseurs. L'opérateur a déjà apporté les fonds nécessaires à l'obtention du permis de construire et les études techniques.

La promesse de vente sous condition suspensive d'obtention de permis définitif a été signée par Property Partners

Le permis de construire a été accordé par la mairie.

Le permis a été purgé de tout recours au 23 novembre 2021

La commercialisation des lots a bâti à été initiée.

Permis obtenu et purgé de tout recours



Property Partners est un acteur indépendant dans la gestion d'actifs immobiliers paneuropéens qui s'appuie sur l'expertise de ses équipes parisiennes, fortes d'une expérience de plus de vingt ans auprès d'institutionnels et de grands groupes privés.

Le Groupe PROPERTY PARTNERS, créé début 2017 par Rochdi RHARS (Ancien COO du fond Anglais Rynda Property Investor) a plusieurs axes d'intervention sur le marché de l'immobilier, notamment :

- l'acquisition en vue d'une détention long-terme de certains actifs (avec ou sans participation d'investisseurs externes),
- les opérations « marchand de biens », pour lesquelles il a mis en place sa structure ayant pour objet l'achat et la revente de biens immobiliers, grâce à laquelle il permet à des investisseurs externes au groupe de participer à des opérations sélectionnées par Property Partners,

La Foncière BABYLONE est une structure familiale de "Marchand de Biens" créée en 2015 par Agnès et Daniel GITTON. Ce dernier en est le président et gère l'activité. Daniel GITTON a plus de 25 années d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Il a notamment réalisé des opérations de développement et redéveloppement de projets dans le cadre de la Foncière Babylone.



Rochdi RHARS
Président

Rochdi RHARS est spécialisé dans la gestion de fonds d'investissements immobiliers paneuropéens (+de 2Md€ d'actif immobilier tertiaire et résidentiel) associé avec des fonds souverains et institutionnels comme StarWood Capital , GIC (Singapour) ou ADIA (Emirats).

Diplômé ICH Cnam Paris, ancien Directeur Technique et plus de 20 ans d'expérience dans les différents secteurs de l'immobilier, il bénéficie d'un profil complet et une base technique importante.



Daniel GITTON
Associé

Depuis 34 ans Daniel GITTON, exerce l'entrepreneuriat avec passion.

Fort de cette expérience, il y associe sa compétence de dirigeant d'un cabinet d'audit international afin d'apporter son expertise aux opérations immobilières réalisées par ses structures et celles de ses partenaires.

SITUATION FINANCIERE PROPERTY PARTNER (Actionnaire à 50 % et Garant solidaire au titre de la GAPD)

Beefordeal VILLA DE TIR | Document finalisé le 25/11/2021 |

	31/12/2018	31/12/2019		31/12/2020		%var	COMPTE DE RESULTAT	31/12/2018	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	%var	RATIOS FINANCIERS	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020			
Total Bilan	117 286			405 328		644 480	59%	Chiffre d'affaires	-	0%	-	0%	0%	0%	Solvabilité						
Chiffre d'affaires	210 597			639 796		418 822	-35%	Production biens & services	210 596	52%	639 796	99%	418 822	65%	-35%	Dettes LT/Capitaux propres	0,00	0,45	0,65		
Résultat NET	10 142			58 504		40 567	-31%	Production stockée	-	0%	-	0%	0%	0%		Total dettes/Capitaux propres	3,02	3,62	4,07		
ACTIF		31/12/2018	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	Reprise sur amortissement	-	0%	10 524	2%	24 746	4%		Dette totale/Actifs totaux	0,75	0,76	0,80		
Actif immobilisé net	2 180	2%	93 714	23%	134 654	21%	44%	Autres produits	1	0%	-	0%	3	0%		Total du bilan/Capitaux propres	4,02	4,62	5,07		
Actif circulant net	115 106	98%	311 614	77%	509 826	79%	64%	PRODUIT D'EXPLOITATION	210 597	52%	650 320	101%	443 571	69%	-32%	Fds propres/Total du bilan	0,25	0,22	0,20		
dont stock	-	0%	-	0%	-	0%		Achat	195 722	48%	446 717	69%	224 615	35%	-50%	Total dettes/total Bilan	0,75	0,78	0,80		
dont trésorerie	-	0%	112 137	28%	-	0%	-100%	Charges externes	-	0%	-	0%	-	0%		Liquidité					
Compte de régul	-	0%	11 023	3%		0%		Impôts et taxes	-	245	0%	7 731	1%	1 244	0%	-84%	Actifs circulants/Dettes CT	1,31	1,12	1,17	
PASSIF		31/12/2018	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	Charges de personnel		0%	111 187	17%	130 263	20%	17%	(Actifs circulants-Stocks)/Dettes CT	1,31	1,12	1,17		
Capitaux propres	29 188	25%	87 692	22%	127 009	20%	45%	Dotation d'exploitation		0%	636	0%	2 118	0%	233%	Trésorerie/Dettes CT	0,00	0,40	0,00		
Provisions	-	0%	-	0%	-	0%		Autres charges	471	0%	-	0%	70	0%		Rentabilité					
Dette (1)	88 098	75%	317 636	78%	517 471	80%	63%	CHARGES D'EXPLOITATION	195 948	48%	566 271	88%	358 310	56%	-37%	Résultat net/CA	4,82%	9,14%	9,69%		
dont dette financière	69 362	59%	138 619	34%	224 863	35%	62%	RESULTAT D'EXPLOITATION	14 649	4%	84 049	13%	85 261	13%	1%	Résultat net/capitaux propres	0,35	0,67	0,32		
Dette court termes	88 098	75%	278 144	69%	435 031	68%	56%	Quotes-parts de rés./opé		0%	-	0%	-	0%		Endettement					
Dette moyen/long termes	-	0%	39 492	10%	82 440	13%		Résultat financier		0%	-	297	0%	-	58	Dettes financières/Capitaux propres	2,38	1,58	1,77		
Endettement net	69 362	59%	205 499	51%	517 471	80%	152%	Resultat courant avant ir	14 649	4%	83 751	13%	85 203	13%		Endettement net/Capitaux propres	2,38	2,34	4,07		
								Résultat exceptionnel	-	1 515	0%	-	1 411	0%	-	21 303	-3%				
								Impôts sur les bénéfices	2 993	1%	23 836	4%	23 332	4%							
								RESULTAT NET	10 142	3%	58 504	9%	40 567	6%	-31%						

SITUATION FINANCIERE FONCIERE BABYLONE

(Actionnaire à 50 % et Garant solidaire au titre de la GAPD)

Beefordeal VILLA DE TIR | Document finalisé le 25/11/2021 |

12

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020			
Total Bilan	278 750	274 529	468 382			
Chiffre d'affaires	142 893	220 287	297 881			
Résultat NET	43 088	28 586	52 978			
ACTIF	31/12/2018 % du bilan	31/12/2019 % du bilan	31/12/2019 % du bilan			
Actif immobilisé net	1 473 1%	16 086 6%	5 080 1%			
Actif circulant net	277 277 99%	258 443 94%	463 302 99%			
dont stock	- 0%	- 0%	0%			
dont trésorerie	4 740 2%	53 283 19%	96 524 21%			
Compte de régul	- 0%	- 0%	- 0%			
PASSIF	31/12/2018 % du bilan	31/12/2019 % du bilan	31/12/2019 % du bilan			
Capitaux propres	9 643 3%	38 229 14%	91 207 19%			
Provisions	- 0%	- 0%	0%			
Dette (1)	269 107 97%	236 300 86%	377 175 81%			
dont dette financière	221 861 80%	214 642 78%	207 449 44%			
Dette court termes	269 107 97%	236 300 86%	377 175 81%			
Dette moyen/long termes	- 0%	- 0%	- 0%			
Endettement net	217 121 78%	161 359 59%	110 925 24%			

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2018	% du bilan	31/12/2019	% du bilan	31/12/2019	% du bilan
Production de biens et servi	18 643	7%	60 000	13%	76 766	16%
Production stockée		0%		0%	-	0%
Reprise sur amortissement	-	0%	-	0%	-	0%
Autres produits	124 250	45%	160 287	34%	221 115	47%
PRODUIT D'EXPLOITATION	142 893	52%	220 287	47%	297 881	64%
Achat		0%	29	0%	101	0%
Charges externes	98 164	36%	157 985	34%	208 923	45%
Impôts et taxes	79	0%	77	0%	585	0%
Charges de personnel		0%	26 045	6%	25 792	6%
Dotation d'exploitation	177	0%	979	0%	1 094	0%
Autres charges		0%		0%	-	0%
CHARGES D'EXPLOITATION	98 420	36%	185 115	40%	236 495	50%
RESULTAT D'EXPLOITATION	44 473	16%	35 172	8%	61 386	13%
Quotes-parts de rés./opé	-	0%	-	0%	-	0%
Résultat financier	-	0%	53	0%	5 485	1%
Resultat comptable avant impot		0%		0%	66 871	14%
Résultat exceptionnel		0%		0%	0%	0%
Impots sur les bénéfices		0%		0%	13 893	3%
RESULTAT NET	43 088	16%	28 586	6%	52 978	11%

RATIOS FINANCIERS	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Solvabilité			
Dettes LT/Capitaux propres	0,00	0,00	0,00
Total dettes/Capitaux propres	27,91	6,18	4,14
Dette totale/Actifs totaux	0,97	0,86	0,81
Total du bilan/Capitaux propres	28,91	7,18	5,14
Fds propres/Total du bilan	0,03	0,14	0,19
Total dettes/total Bilan	0,97	0,86	0,81
Liquidité			
Actifs circulants/Dettes CT	1,03	1,09	1,23
(Actifs circulants-Stocks)/Dettes CT	1,03	1,09	1,23
Trésorerie/Dettes CT	0,02	0,23	0,26
Rentabilité			
Résultat net/CA	30,15%	12,98%	17,78%
Résultat net/capitaux propres	4,47	0,75	0,58
Endettement			
Dettes financières/Capitaux propres	23,01	5,61	2,27
Endettement net/Capitaux propres	22,52	4,22	1,22

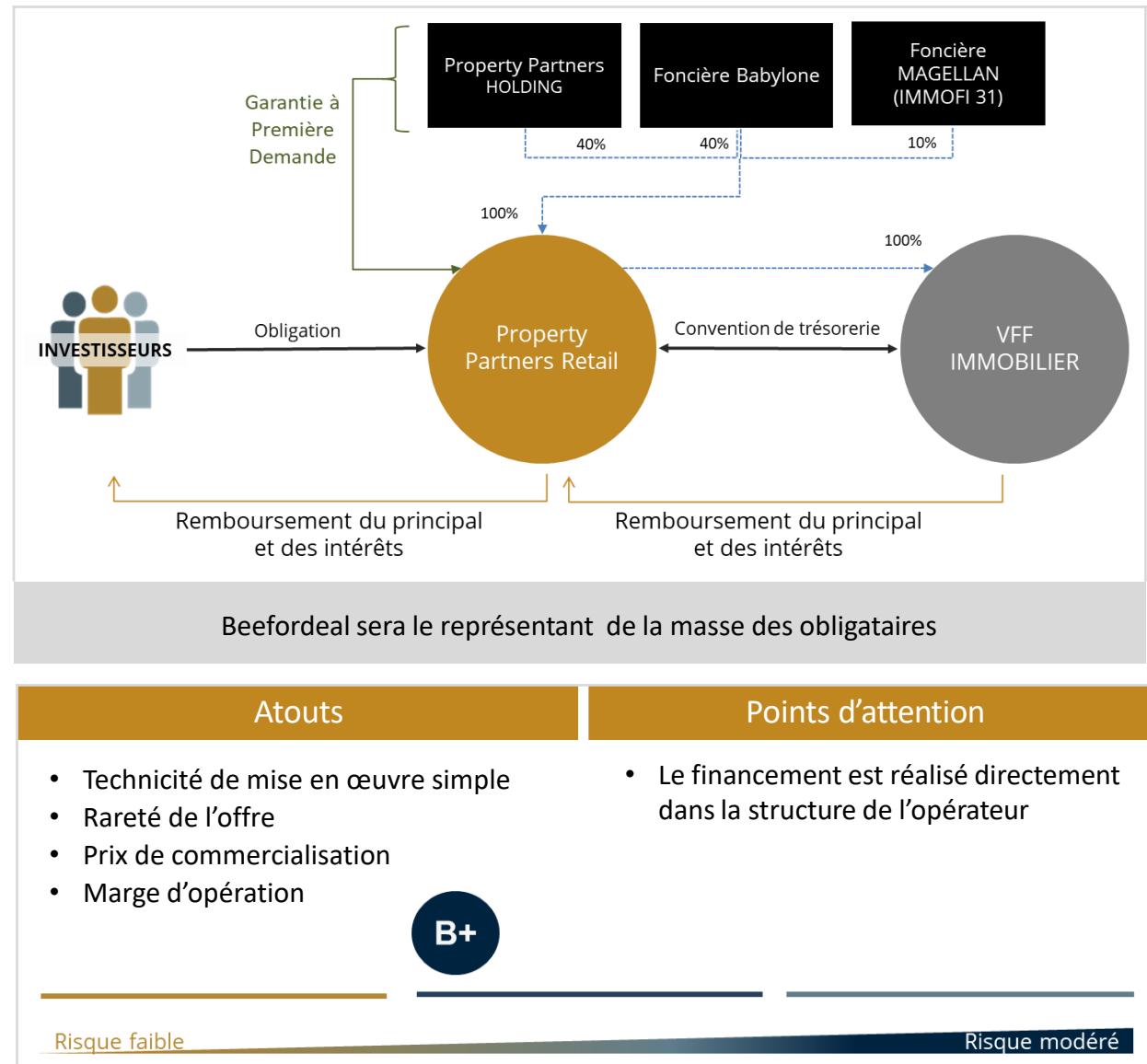
L'investissement se fait directement au travers de la holding de marchand de biens de l'opérateur (Property Partners Retail) qui détient la société de projet (VFF) qui réalise l'opération « VILLA DE TIR »

« Property Partners Retail » Transfèrera les fonds collectés à la société de projet VFF par le biais d'une convention de trésorerie.

Les fonds collectés par la holding Property Partners Retail serviront à financer l'acquisition du terrain.

Les sociétés actionnaires de Property Partners Retail ainsi que la société de projet signeront une Garantie Autonome à Première Demande solidaire, venant en garantie de l'emprunt obligataire.

Le remboursement du principal et des intérêts sera effectué au plus tard à la vente du dernier lot soit à un horizon maximum de 12 mois.





Nos équipes sont à votre disposition pour toutes questions ou besoin d'information complémentaire
www.beefordeal.com | 01 45 62 62 50 | serviceclient@beefordeal.com

Les investisseurs sont informés que ce document n'a pas valeur de document d'information réglementaire synthétique (DIRS) tel qu'exigé par l'Autorité des Marchés Financiers et la réglementation en vigueur.

Facteurs de risque : l'investissement dans les projets immobiliers comporte des risques qu'il convient de connaître : risque de perte totale ou partielle du capital investi, risque d'illiquidité et risque opérationnel du projet pouvant entraîner une rentabilité moindre que prévue.